aktiv.

Partner/Eiendomsmegler

Nina Friis Stensland

Mobil 980 84 142
E-post nina.friis.stensland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 3 990 000,-
Fellesgjeld:	Kr 155 753,-
Omkostn.:	Kr 9 562,-
Total ink omk.:	Kr 4 155 315,-
Felleskostn.:	Kr 3 207,-
Selger:	Ingunn Schrøder

Salgsobjekt:	Andelsleilighet
Eierform:	Andel
Byggeår:	1936
BRA-i/BRA Total	31/34 kvm
Tomtstr.:	1895.3 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 83, bnr. 180
Andelsnr.:	12
Oppdragsnr.:	1006250118

Ditt neste drømmehjem?

Velkommen til Schouterrassen 30!
Drømmer du om et svært lyst og innbydende hjem med rolig beliggenhet? Denne boligen må du se! Her får du en fantastisk lys og luftig 2-roms topp- og endeleilighet med gjennomtenkt planløsning og god standard. Med flotte parkområder og godt service- og kollektivtilbud, finner du alt du trenger i umiddelbar nærhet. Flytt rett inn!

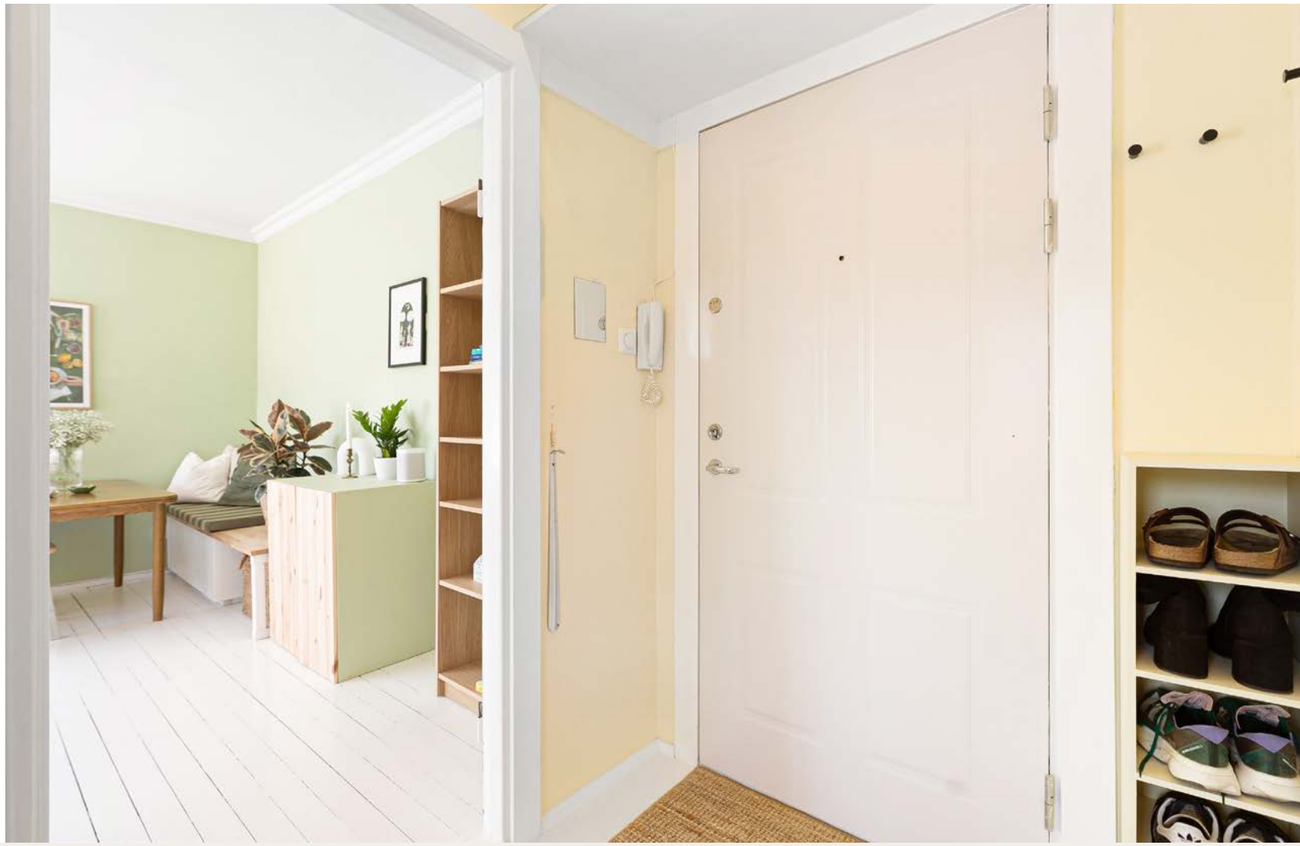
Arealsmart og lys 2-roms i 5. etasje:
- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning
- Store vinduer mot to himmelretninger sikrer rikelig med naturlig lys og luft
- Delikat baderom fra 2022 med opplegg for vaskemaskin
- Nytt kjøkken fra 2022 flyttet inn i stue
- Luftig soverom med plass til garderobe
- Malte, originale tregulv i hele leiligheten
- Kjellerbod for lagring
- Varmtvann og fyring inkl.
- Gangavstand til alt!

Innhold

Velkommen 2
Om eiendommen 26
Nabolagsprofil 91
Forbrukerinformasjon 98
Budskjema 99

Velkommen inn!

Fra hyggelige fellesareal er det enkel adkomst til leiligheten som ligger i 5. etasje. I det du trer over dørstokken forstår du umiddelbart hvilket lyst og hyggelig hjem dette er.
I gangen er det plass til klær og sko. Praktisk hylleløsning over inngangsdøren gir ekstra oppbevaringsplass. Hvitmalte tregulv og lyse vegger gir en hyggelig velkomst.



Boligen har en sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning, noe dagens eier selv har satt stor pris på.

Lys og sosial stue

Det første som fanger oppmerksomheten, er de store vinduene mot to himmelretninger som bidrar med masse lys og luft. Hvitmalte tregulv, delikate, grønne vegger, god takhøyde og masse lys gir en helt fantastisk atmosfære i dette rommet som bare må oppleves! I stuen er det plass til sofa, sofabord, spisebord og TV-benk. Her ligger alt til rette for å nyte late dager med film, eller sosiale sammenkomster.

Lyst og sosialt hjem!

Samle gode venner til fine stunder!

Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid!

Stilrent kjøkken

I 2022 ble det bygget nytt kjøkken i stuerommet.
Selve innredningen er stilren med hvite fronter og heltre benkeplate. Det at kjøkkenet og veggene holder samme hvite tone, gir en fin balanse i rommet.
Det er godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap som gjør det enkelt å holde orden. Av hvitevarer følger komfyr, platetopp, oppvaskmaskin av smal type og kjøl/fryseskap.

Luftig soverom

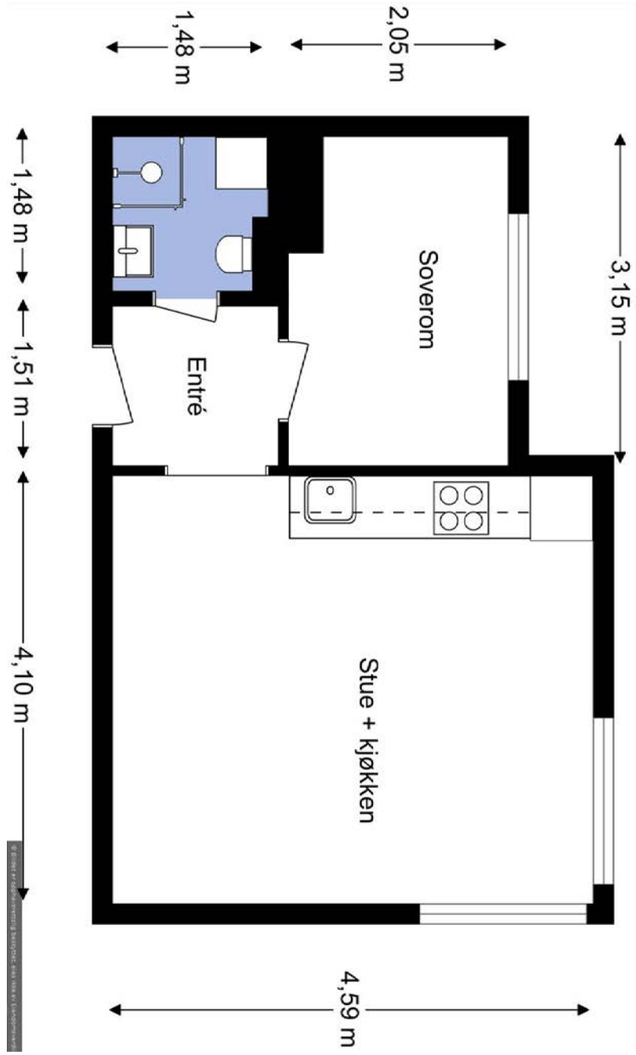
Soverommet ble etablert i 2022 og oppleves lyst og innbydende.
Her er det plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.
Stort vindu med dype karmer sikrer et luftig og behagelig soverom.
Her kan en god natts søvn nytes!

Delikat baderom

Badet ble renovert i 2022 og framstår moderne og gjennomtenkt.
Her får du alt du trenger med dusj med veggmonterte dusjdører, servant med underskap, speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

Plantegning

5. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Notater

Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. + SOS BARNEBYER

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 31 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 34 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 3 m² Kjellerbod
5. etasje
BRA-i: 31 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Leiligheten er målt til 30,5m² og avrundet opp til 31m², dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m².
Bod er merket med nr.236.
Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1895.3 m²

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med gressplen, gangstier mm.

Beliggenhet
Leiligheten har en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt med nærhet til urbant byliv, men samtidig ønsker å bo med store, flotte grøntarealer like i nærheten.

Carl Berner - en by i byen
Carl Berner opplever stor utvikling og forventes å bli et nytt samlingspunkt for bydelen. Nærområdet byr på alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet med flere gode service- og forretningstilbud i området, alle med minutters gange fra leiligheten. Det nyeste tilskuddet er Carl Berner Torg som åpnet dørene i februar 2021. Her finnes blant annet Coop Mega som kan friste med sin deilige ferskvaredisk og et stort utvalg av dagligvarer, apotek, kaffebrenneriet, og Fly Chicken som er en ny og spennende restautant. Området kan også by på flere gode sushi-steder, og ikke minst Hot Shop og Art Bar kun en liten rusletur inna. I tillegg til dette, finnes Carl Berner Passasjen som åpnet høsten 2020. Her finnes blant annet Kiwi og Vinmonopolet. Boligen ligger rett ved Spar og Kiwi, og Vulkani Sushi ligger i samme bygget. Hvis dette ikke er nok finnes, det flere tilbud rundt rundkjøringen i Carl Berner krysset. Her er det både Coop Extra, Narvesen og 7-eleven, W.B Samson, Backstube og Kaffekompaniet, Carl Berner frukt og grønt og delikatesser som selger ferske grønnsaker og Mini Sushi som også kan by på deilig take-away. Andre praktiske gjøremål kan også gjøres her. Området kan by på flere forretninger som lampemagasinet, Elkjøp, Jernia, skredder, Dr. Dropin, Squeeze for en deilig massasje, hudpleiesalongen Skin By Me, flere blomsterforretninger, og nok et apotek. Hvis du mot all formodning skulle ha glemt at butikkene stenger på søndager, må du ikke fortvile. Joker Carl Berner er søndags- og døgnåpent. Dette er et område hvor vi mener det når vi sier at du har alt du måtte trenge i umiddelbar nærhet.

Den gamle verkstedhallen på Carl Berner omgjort til Oslos råeste storstue - et innholdsrikt urbant grendehus som er åpent fra tidlig morgen til midnatt med kaffebar, deli-restaurant, pub med festsal, stor uteservering og flere velutstyrte arrangementsrom som blir en attraksjon i byen!

Et kollektiv-knutepunkt
Kort avstand til bysykkel-stativ og bussholdeplass. Herfra går 30-bussen mot Nydalen samt Bygdøy via Bygdøynes. Bysykkelen er en kjapp og enkel måte å komme seg rundt i Oslo, og som er et flott supplement til de andre kollektivtilbudene. Området har et av Oslos beste tilbud av offentlig kommunikasjon. Det er få minutters gange til T-bane (Carl Berner) med direktelinjer til blant annet Nydalen, Blindern, Forskningsparken, Ullevål sykehus, sentrum m.m. Ringen T-banelinje går gjennom Carl Berner. I tillegg er det 5 små minutter til ytterligere trikk og bussforbindelser ved Carl Berner-krysset, som bl.a. 20, 21, 28, 31 og 57 bussen, samt 17-trikken. 31 bussen kjører alle dager og gjennom hele døgnet, som er helt topp om du jobber skift eller har vært en tur på byen. Flybussen går også forbi Carl Berner. Her behøves ingen planlegging.

Bydelens severdigheter og uteliv
Innen gåavstand finner du hippe og urbane Grünerløkka som er kjent for sitt pulserende kultur- og uteliv. Her finner man spennende kaféer og restauranter - blant annet populære Munchies, Delicatessen, Villa Paradiso etc. På Grünerløkka er det kort vei til populære utesteder som Blå, Aku Aku og Parkteatret. Liker man å gå på loppemarked, arrangeres dette hver søndag i Birkelunden.

Kort vei til parkliv
Det er mange flotte grøntområder i umiddelbar nærhet. Byens fineste park, Botanisk hage, ligger en liten spasertur unna. Hagen har 7500 forskjellige plantearter og sorter som er samlet opp siden den ble etablert i 1814. Naturhistorisk museum, Geologisk museum og Zoologisk museum og Tøyen hovedgård ligger alle i Botanisk hage. Kampen park, med sin storslåtte utsikt og unike stemning er ikke langt unna. Sofienbergparken er også populær om sommeren. I tillegg er det store grøntområder langs Akerselva med flotte turmuligheter. Sjøbadet ytterst på Sørenga har blitt en populær badeplass under sommerhalvåret.

Populære Ola Narr/Tøyenparken er også rett rundt hjørnet
Tøyenparken er det perfekte sted på sommeren for grilling og sol. For barna vil lekemuligheten være et yndet sted for aktivitet og moro. Fra toppen av parken er det utsikt utover hele Oslo og bratte bakker som brukes til skihopp og aking vinterstid. Her arrangeres også Øya-festivalen. Ta en tur innom Tøyenbadet for både innendørs og utendørs svømmebasseng.

For den spreke
Det er variert utvalg av treningsmuligheter for deg som etter en lang dag på kontoret eller lesesalen, ønsker å trene innendørs. I boligens nærområde finnes SATS Carl Berner og SATS Ringnes Park, Fresh Fitness, Mudo Gym og Tøyenbadet. I tillegg finnes det både store og små grøntarealer, fotballbaner, sandvolleyballbaner og tennisbaner.

Rodeløkka
Et av byens mest sjarmerende områder ligger få minutters gange unna leiligheten - Rodeløkka er et vakkert og idyllisk boligområde med masse sjarm. Det er ikke nok å bare se området, det må også oppleves. Rodeløkka ligger stille og skjermet til. Her er det ingen gjennomgangstrafikk. Bebyggelsen er

karakteristisk, og består i stor grad av eldre trehus. Her er det også en populær velforening som arrangerer populære aktiviteter for barn og voksne.

Tøyen
Tøyen kan by på restauranter, bakeri, renseri, m.m. supermarkeder, for å nevne noe. Området er i tillegg kjent for sine mange supermarkeder og rikholdige grønnsaksbutikk. Dette er mer enn bare en ordinær dagligvare, det er også en café med servering av kaffe, bakervarer og lunsjretter. Kolonialen er et naturlig samlingspunkt i dette området. Lille Tøyen Hageby kan by på flotte parkanlegg, lekeplasser, fotballbane, basketballbane og skøytebane.

Adkomst
Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen
Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig
Glenn-Erik Larsen

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Vinduer
Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.
Dører
Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

Etasjeskille
Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med tregulv.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt av Glenn-Erik Larsen teknisk beskrivelse av eiendommen.

Standard
Tilbygg / modernisering
2022 Bad - Bygging av nytt bad, utført av AF Gruppen.
2022 Ventilasjon - Montering av ny vifte i luftesjakt til bad, utført i regi av BRL.
2022 Kjøkken - Flytting av kjøkken til stue, med nytt røropplegg. Arbeidet ble utført av AF Gruppen i regi av eier.
2022 Overflater - Nytt soverom, sparklet og malt, januar 22
2022 El-arbeid - Diverse El-arbeid på bad og kjøkken, utført i regi av AF Gruppen
2022 VVS-arbeid - Diverse VVS-arbeid på bad og kjøkken, utført i regi av AF Gruppen

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Malte tregulv.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Innvendige dører
Malt glatt dørblad mot bad,
eldre dørblad mot soverom med glassfelt.

Vannledninger
Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Avløpsrør
Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Ventilasjon
Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.

Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
plassert i felles gang.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
Vinduer
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på glass,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Overflater
Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Malte tregulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Tregulvene er av eldre type og
fremstår med noe sprekkdannelse og stedvis knirk.
Det er observert noe fukt utslag i vegg mellom soverom og entre.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Det bør påberegnes noe knirk og sprekker i originale tregulv.
Avvik med knirk kan komme fra underliggende konstruksjoner.
Det bør være opp til ny eier om gulv skal utbedres.
Det er uvisst hvor fukt kommer i fra.
Styret er kontaktet for videre undersøkelse via forsikring.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendige dører
Vurdering av avvik:
Det er avvik:

Dørblad mot soverom tar i karm.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Dørblad bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødig.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Avtrekk - Kjøkken
Vurdering av avvik:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles
ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.
Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Varmesentral
Vurdering av avvik:
Det er avvik:
TG settes ut i fra alder på anlegget,
da mer enn halvparten av forventet levetid er
oppbrukt.
Konsekvens/tiltak
Tiltak:
Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg
TG2 settes i følge forskrift på anlegg,
uten full dokumentasjon og med
samsvarserklæring på hele anlegget.
Det ble foretatt omfattende arbeid på,
bad og kjøkken i 2022 utført av AF Gruppen.
Det ble installert dobbel stikk og pendellampe i stue
samt pendellampe på soverom i 2024.
Arbeidet er utført av Sagene Elektro AS.
Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Forhold som har fått TG3:
Ingen forhold har fått TG3.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke salget:
- Lampe i soverom
- Lampe i stue

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

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

Parkering
Borettslaget har 15 parkeringsplasser som tildeles og leies ut til eier etter ansiennitet. Det stilles krav om eier selv må bo i leiligheten.
Styremedlemmer får 3 års ansiennitet. Ledige plasser blir utlyst på oppslagstavle og Facebook.
Borettslaget har avtale med P-Service AS om fjerning av feilparkerte biler på borettslagets parkeringsplasser.

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP2490244

Radonmåling
Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

Energi

Oppvarming
Oppvarming ved fjernvarme via radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Energikarakter
G

Energifarge
Grønn

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 3 990 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 936 217

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 744 869

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og

linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering
Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader inkluderer: Fyring, varmtvann, forretningsfører, felles forsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Særfordelt lån Renter: 20,-
Fiber-internett-avgift: 308,-
Renter og avdrag: 921,-
Felleskostnader: 1 831,-
Trappevasktillegg: 88,-
Særfordelt lån Avdrag: 39,-

Det gjøres oppmerksom på at det vil bli innført eiendomsskatt i kommunen. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 3207

Andel Fellesgjeld
Kr 155 753

Fellesgjeld pr. dato
01.07.2025

Andel fellesformue
Kr 23 328

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Nye Schouterrassen 30-36 Borettslag

Organisasjonsnummer
961188113

Andelsnummer
12

Om borettslaget
BORETTSLAGET NYE SCHOUTERRASSEN 30-36 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 961188113. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 47 boligenheter og 1 andre enheter.

Styret:
Mail: nsb@wemail.no

Vaktmester:
Borettslaget har avtale om vaktmestertjenester gjennom Jansen+ Arkitekt.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, daglig drift og løpende vedlikehold. Arbeidsmiljøet anses som godt.

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

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2024
Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 5 møter og behandlet 19 styresaker.

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

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

Rehabilitering og større vedlikehold:
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2024/2025:
Vedlikehold av Elbil-ladere.
Vedlikehold av utgangsdører, inkludert montering av dørpumper..
2023/2024:
Etablering av Elbil-ladere på 6 parkeringsplasser.
Mekanisk vifte på tak til alle bad og kjøkken.
2022/2023:
Sensorbelysning i kjeller, vaskeri og søppelskur.
Digital betaling for vaskeri
Etablert fiber og digital-TV fra Telenor
Etablert mekanisk ventilasjon til bad.
2021/2022:
Rehabilitering av samtlige bad og utskiftning av samtlige soilrør.
2019:

Styret har skiftet ut alle brannslukkingsapparater i alle leiligheter.
2018:
Styret har skiftet ut brannsentralen.
2017:
Vi har hatt kontroll av det elektriske anlegget, samt at det i alle oppganger
er byttet til bevegelsesstyrte LED-lamper. Begge målerne er byttet.
En del av fyrrommet er omgjort til sykkelrom.
2015:
Bunnledning(soilrør) gjennom hele kjelleren fikk innlagt strømpe for å forlenge levetiden.
Alle oppganger ble malt og oppgradert.
Puss på fasade mot Båhusveien ble utbedret.
Sirkulasjonspumpene for hele byggets radiatoropplegg og varmtvann ble skiftet.
2014:
Alle utvendige dører og vinduer ble malt.
Ny vaskemaskin i vaskekjeller.
2013:
Spyling av soilrør i hele bygget, samt inspeksjon av soilrør /stikkrør mellom kjeller og
hovedledning utenfor bygget. Utskifting av gjennomgående soilrør mellom tørkeskap i vaskekjeller. Utskifting av sikkerhetsrist over ovner i tørkeskap.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 11498222 6, Husbanken
Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 01.07.2025: 2 208 735
Andel av saldo: 5 295
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 83987202613, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 312
Saldo per 01.07.2025: 12 145 662
Andel av saldo: 150 458
Første termin: 30.09.2021Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2051)

Forkjøpsrett
Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Forkjsøpretten er allerede utlyst og frist for å melde er Onsdag 30.07.25, kl. 12:00. OBF gar 5 dager på seg etter dette til å avklare forkjøpsretten.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold
Fra husordensreglene pkt. 11:
Husdyr må ikke anskaffes uten styrets tillatelse. Styret kan tilbakekalle tillatelsen dersom dyreholdet er til sjenanse for øvrige beboer. Hunder skal være i bånd. Dersom det fremsettes en berettiget klage skal styret vurdere om dyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. Styret kan forlange dyret fjernet hvis det ikke oppnås en minnelig ordning med klageren.

Forretningsfører
Forretningsfører
OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold
Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 83, bruksnummer 180 i Oslo kommune.Andelsnr. 12 i Nye Schouterrassen 30-36
Borettslag med orgnr. 961188113

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

301/83/180:
27.07.1936 - Dokumentnr: 8608 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Gjelder denne registerenheten med flere

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

29.10.1936 - Dokumentnr: 12240 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
22.04.1937 - Dokumentnr: 4236 - Erklæring/avtale
VEDR. FELLES SENTRALFYRHUS
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

16.06.1936 - Dokumentnr: 6951 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:170

07.11.1944 - Dokumentnr: 7792 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:324
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

07.11.1944 - Dokumentnr: 7793 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:320
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 30.05.1939.
Det er utstedt ferdigattest for rehabilitering av bad i borettslaget datert 01.07.2022.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue, det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Det er uvisst for takstmann om bruksendring er søkt styret.
Ferdigattest/brukstillatelse datert
30.05.1939.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger på en tomt regulert til S-225 Bolig m. tilh. anlegg.
Det er også en pågående plansak med nr 202100768 som nå ligger som et forslag.
Saken gjelder:
Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til bevaring. Planforslaget omfatter hele eller deler av 108 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

Dette gjelder et veldig stort område som dekker mye av Rosenhoff og Sinsen.

Adgang til utleie
Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant
Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren.
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår
Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis.
Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av

budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
3 990 000 (Prisantydning)
---
155 753 (Andel av fellesgjeld)
---
4 145 753 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
9 562 (Omkostninger totalt)
17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
4 155 315 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 163 215 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 166 015 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 562

Betalingsbetingelser
Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjo

Hvitvaskingsreglene
Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
5 990 Digital annonsering VALGFRITT
3 000 Garantipremie/innestående
2 490 Kommunale opplysninger
19 990 Markedspakke
7 990 Oppgjørshonorar
2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 000 Tilretteleggingsgebyr
2 490 Visninger per stk.
6 750 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 99 140

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Ansvarlig megler bistås av
Nina Friis Stensland
Partner/Eiendomsmegler
nina.friis.stensland@aktiv.no
Tlf: 980 84 142

Oppdragstaker
Gabrielsen & Partners AS, organisasjonsnummer 987883944
Christian Michelsens gate 2, 0568 OSLO

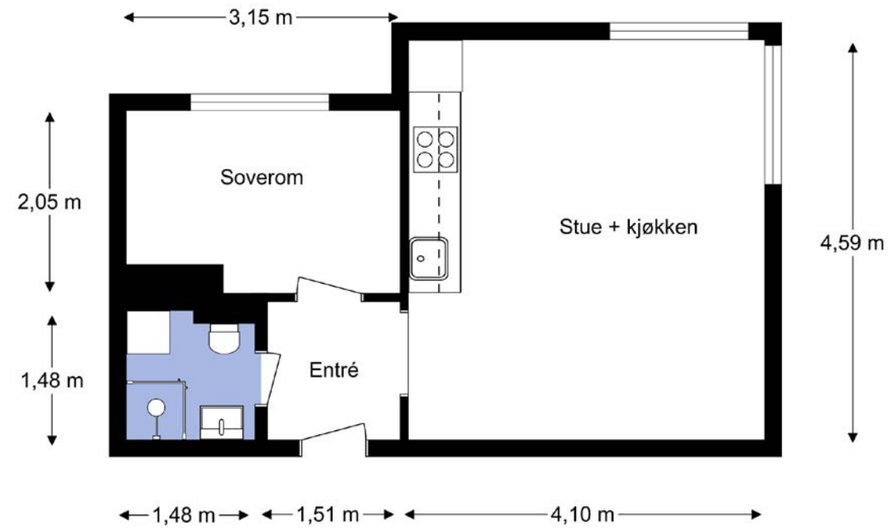
Salgsoppgavedato
18.07.2025

Norsk takst

Tilstandsrapport

Schouterrassen 30, 0573 OSLO
OSLO kommune
gnr. 83, bnr. 180
Andelsnummer 12

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



Befaringsdato: 01.07.2025 **Rapportdato:** 07.07.2025 **Oppdragsnr.:** 11838-25168 **Referansenummer:** ZE6982

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS **Sertifisert Takstingeniør:** Glenn-Erik Larsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen

Uavhengig Takstingeniør

glenn@takstpartner.no

905 31 615

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

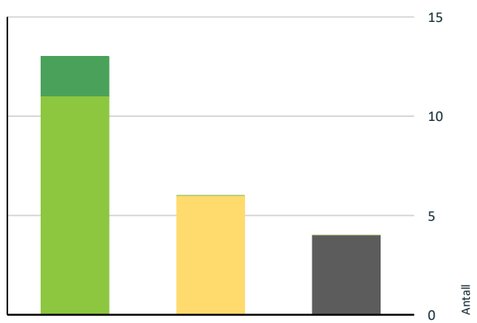
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue,
det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Det er uvisst for takstmann om bruksendring er søkt styret.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad

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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for,
leilighet beliggende i Schouterrassen 30.
Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling.
Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet.
Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.
Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert.
Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.
Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap.
Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltaging i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side

Schouterrassen 30, 0573 OSLO
Gnr 83 - Bnr 180
0301 OSLO

Larsens Takst Service AS
Åsaveien 6
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1939

Tilbygg / modernisering		
2022	Bad	Bygging av nytt bad, utført av AF Gruppen.
2022	Ventilasjon	Montering av ny vifte i luftesjakt til bad, utført i regi av BRL.
2022	Kjøkken	Flytting av kjøkken til stue, med nytt røropplegg. Arbeidet ble utført av AF Gruppen i regi av eier.
2022	Overflater	Nytt soverom, sparklet og malt, januar 22
2022	El-arbeid	Diverse El-arbeid på bad og kjøkken, utført i regi av AF Gruppen
2022	VVS-arbeid	Diverse VVS-arbeid på bad og kjøkken, utført i regi av AF Gruppen
2024	El-arbeid	Stue: - Installere dobbel stikkontakt, hvit, med inntil 5 meter kabling 1 stk. - Installere pendellampe 1 stk. Soverom: - Installere pendellampe 1 stk. Arbeidet er utført av Sagene Elektro AS
2025	Overflater	Maling av vegger i stue

UTVENDIG

TG 1 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon.
Leilighetens etasjeskillere i betong.
Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 2 Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering
i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert,
uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG settes ut i fra alder på glass,
da isoleringsevne i glass vil reduseres med årene.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduer fungerer tilfredsstillende.
Det er ikke opplyst om dårlig isolasjonsevne
med tanke på alder på glass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entredør i laminert utforming med B-30/ 35db klassifisering.
Entredør fremstår med normal funksjonalitet.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:
Malte tregulv.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:
Malte flater av strie og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:
Malte flater i alle rom bestående av dekke.
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,63m.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregulvene er av eldre type og
fremstår med noe sprekkdannelse og stedvis knirk.
Det er observert noe fukt utslag i vegg mellom soverom og entre.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påberegnes noe knirk og sprekker i originale tregulv.
Avvik med knirk kan komme fra underliggende konstruksjoner.
Det bør være opp til ny eier om gulv skal utbedres.

Det er uvisst hvor fukt kommer i fra.
Styret er kontaktet for videre undersøkelse via forsikring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.
Gulvet er foret opp med trevirke,
og belagt med tregulv.

Etasjeskille som er oppforet med tregulv,
vil kunne bli påvirket med avvik.
Da trevike kan fremstå med ujevnheter.
Etasjeskille kan være rett i seg selv i
underliggende konstruksjon.

Etasjeskille er ikke tilgjengelig for måling.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

TG 2 Innvendige dører

Malt glatt dørblad mot bad,
eldre dørblad mot soverom med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dørblad mot soverom tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørblad bør justeres/høvles,
for at hengsler ikke skal slites unødig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Teknisk anlegg er ikke funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer ved teknisk anlegg/ funksjoner i boligen på befaringen.
TG settes ut i fra at opplysninger fra eier stemmer.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Badet er bygget i 2022, utført i regi av AF Gruppen.
Det foreligger dokumentasjon på oppbygging
av badets konstruksjoner.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser
1)
For dusjsonen må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:
A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,
det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Preaksepterte ytelser

1) For våtrom må minst én av følgende
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.

B) Gulvet avgrenses av en oppkant
med vanntett sjikt på minst 25 mm
over det ferdige gulvet på alle ytterkanter,
unntatt mot døråpning der oppkanten må
være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,
Det er på badegulvet målt 35 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast plassert i dusjssonen.
Det er synlig membran i hovedsluk.
Dokumentasjon/ferdigattest, legges
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

Sluk i plast, plassert i dusjnisje

LEILIGHET > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,
speilskap med lys, opplegg for vaskemaskin
av smal type og veggmontert wc.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

LEILIGHET > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Mekanisk avtrekk fra ventil, det er spalte under dørblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir
eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Kapasitet og mengde
luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig
fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Ikea
fremstår med glatte fronter.
Trefinert benkeplate med underlimt oppvaskkum
og 1-greps blandebatteri.
Lys under overskap, ventilator med kullfilter.
Integrerte hvitevarer med: komfyr, platetopp,
oppvaskmaskin av smal type og kjøl/fryseskap.
Det er montert komfyrvakt over platetopp.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

LEILIGHET > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l

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

Det er i de fleste tilfeller ikke lov
å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator,
da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt.
Det er kun mulig å benytte vifter med
kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter,
om avtrekket skulle reduseres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen fremstår med:
vanntilkobling med Pex-rør,
samleskap med rørkurser og
stoppekran er plassert på bad.
Stoppekraner er testet og fungerer som de skal.
Det er montert Waterguard i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

Røropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard

Samleskap for vannrør på bad

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales
derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom
dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever
spesielt utstyr og kompetanse.

Årstall: 2022 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever
eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er
kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller
røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men
ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

TG 2 Varmesentral

Oppvarming ved fjernvarme via
radiatorer i leiligheten.
Åpne vannrør med tilkobling til radiatorer.
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjon testet
på befaring, men antas og
fungere normalt. Det er ikke opplyst
om noe feil eller mangler fra eier.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG settes ut i fra alder på anlegget,
da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anlegget fremstår med normal funksjonalitet i følge eier.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset
til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til
avhendingslova (tryggere bolighandel)
§ 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en
kontroll utført av offentlig myndighet
(Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet,
og en bygningskyndig har verken kompetanse
eller lov til å foreta en slik kontroll.
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede
og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik
forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen,
og søk videre veiledning eller få en
fullstendig kontroll utført av en
registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon
av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer
plassert i felles gang.

Tilstandsrapport

Det ble ikke opplyst om noe feil
med det elektriske anlegget i
leiligheten på befaringen.
Det anbefales el-takst ved tvil om
funksjonalitet og kapasitet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert,
   da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hele anlegget.
   Det ble foretatt omfattende arbeid på,
   bad og kjøkken i 2022 utført av AF Gruppen.
   Det ble installert dobbel stikk og pendellampe i stue ,
   samt pendellampe på soverom i 2024.
   Arbeidet er utført av Sagene Elektro AS.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier,
   det må foreligge full dokumentasjon på anlegget om dette skal bekreftes.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det ble foretatt omfattende arbeid på,
   bad og kjøkken i 2022 utført av AF Gruppen.

   Det ble installert dobbel stikk og pendellampe i stue ,
   samt pendellampe på soverom i 2024.
   Arbeidet er utført av Sagene Elektro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplysninger er gitt av eier.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektriske anlegget er ikke
    vurdert utover visuell besiktigelse i

Tilstandsrapport

denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann på anlegg som er av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten full dokumentasjon og med samsvarserklæring på hele anlegget.

Det ble foretatt omfattende arbeid på, bad og kjøkken i 2022 utført av AF Gruppen. Det ble installert dobbel stikk og pendellampe i stue , samt pendellampe på soverom i 2024. Arbeidet er utført av Sagene Elektro AS.

Det er fremlagt dokumentasjon på arbeidet.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sikringsskap med automatsikringer.

Kursoversikt i sikringsskap

TG 0 Brannteknikse forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

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

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten er målt til 30,5m² og avrundet opp til 31m²,
dette er i tråd med takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Med boligen følger det en kjellerbod på 2,5m².
Bod er merket med nr.236.
Bod arealer utgjør til sammen 3m² BRA-E.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.
Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger.
Det opprinnelige kjøkken er flyttet til stue,
det er innredet ett soverom der kjøkken var tidligere.
Det er uvisst for takstmann om bruksendring er søkt styret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se oppsummering i rapport.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
01.7.2025	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Ingunn Schrøder	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Schouterrassen 30

Hjemmelshaver
Nye Schouterrassen 30-36 Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	**Org.nr.**	**Leil. nr.**	**Forretningsfører**	**Eier av adkomstdokumenter**
/NYE SCHOUTERRASSEN 30-36 BORETTSLAG	961188113		OBF	Høibjerg Kristin Ringen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
12

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: malte tregulv og malte veggflater.
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller.
Borettslaget har 15 parkeringsplasser på baksiden av bygget,
som tildeles og leies ut til eier etter ansiennitet.
Øvrig parkering i gate etter gjeldende regler.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.
Det bør alltids påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Siste hjemmelsovergang

År
1980

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kundeskjema	01.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Beboerper våtromsrehabilitering	01.07.2025		Gjennomgått	22	Nei
Faktura El-arbeid	01.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Arbeidstegning bad	01.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring AL Elektro AS	01.07.2025		Gjennomgått	1	Nei
Meglerinfo	01.07.2025		Gjennomgått	3	Nei
Egenerklæring	01.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring	01.07.2025		Gjennomgått	2	Nei
Kundeskjema	01.07.2025		Gjennomgått	5	Nei
Samsvarserklæring Sagene Elektro AS	02.07.2025		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.07.2025	
2	17.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ZE6982

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Carl Berner

Oppdragsnr.
1006250118

Selger 1 navn
Ingunn Schrøder

Gateadresse
Schouterrassen 30

Poststed
OSLO

Postnr
0573

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 0
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250118

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovering av bad og kjøkken
Arbeid utført av	AF gruppen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Bad er nytt fra 2021/2022, inkludert nye rør i bygget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alle bad ble pusset opp i regi av borettslaget i 2021/2022

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Årskontroll på ferdigstilte bad
Arbeid utført av	AF gruppen

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

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	AF gruppen: Oppdatering av sikringsskap og stikk i forbindelse med nytt bad og kjøkken i 21/22. Sagene elektro: Satt inn ekstra stikkontakt i stue, samt installert lamper i stue og soverom.
Arbeid utført av	AF gruppen og Sagene elektro

Filer

Samsvarserklaering.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250118

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1006250118

Tilleggskommentar

Innendørs ringeklokke er ute av drift. Det er observert noe fuktutslag i vegg mellom soverom og entré. Det er uvisst hvor fukt kommer fra. Styret er kontaktet for videre undersøkelse via forsikring.

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250118

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingunn Schrøder	ffd9a64c3710eb1bda675c7069fd7a312ca46447	20.07.2025 20:54:39 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Document reference: 1006250118

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36	**Vår ref.:**	112/236	**Fødselsdato eier:**	23.04.1993
Schouterrassen 30	**Type:**	Frittstående borettslag		
0573 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Schrøder		
Organisasjonsnr: 961 188 113	**Andelsnr:**	12		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 207**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Særfordelt lån Renter	20
	Fiber-internett-avgift	308
	Renter og avdrag	921
	Felleskostnader	1 831
	Trappevasktillegg	88
	Særfordelt lån Avdrag	39

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	155 753	Gjeld siste årsoppg.:	157 354
Klient ajourf. lån:	14 354 397	Klient gj. s. årsoppg.:	14 602 453

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11498222 6, Husbanken

Serielån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 01.07.2025: 2 208 735
Andel av saldo: 5 295
Første termin/første avdrag: 31.12.2006 (siste termin 30.09.2036)

Lånenummer: 83987202613, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2025: 5.75% pa.
Antall terminer til innfrielse: 312
Saldo per 01.07.2025: 12 145 662
Andel av saldo: 150 458
Første termin: 30.09.2021Første avdrag: 30.01.2022 (siste termin 30.06.2051)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2025

Utestående saldo:	**68,99**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	68,99
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	68,99		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	157 354	Andre inntekter:	1 350
Annen formue:	23 328	Utgifter:	9 148		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 500

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36	**Vår ref.:**	112/236	**Fødselsdato eier:**	23.04.1993
Schouterrassen 30	**Type:**	Frittstående borettslag		
0573 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Schrøder		
Organisasjonsnr: 961 188 113				

7: Pålydende

Andelsnr:	12	Partialobligasjonsnr:	12

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2490244

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0501
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	112-013	P-rom	30
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

FELLESKOSTNADER
Felleskostnadene inkluderer fyring og varmtvann

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

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

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

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

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

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

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

GENERELL INFORMASJON
Laget har forkjøpsrett for andelseiere.

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

Forsikringsskader meldes OBF.

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

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 01.07.25 Side 3 av 3

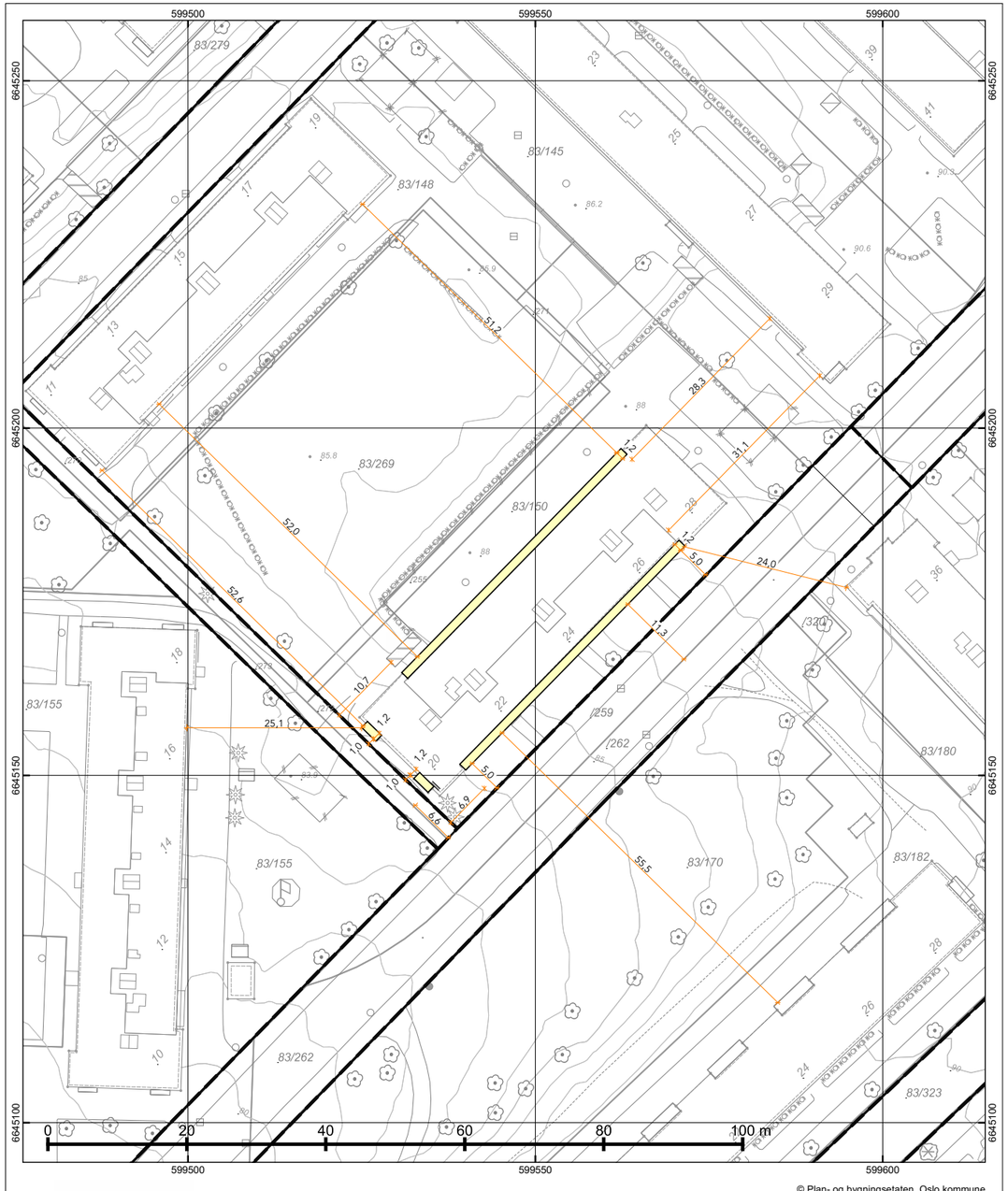
Borettslaget Nye Schouterrassen 30-36	**Vår ref.:**	112/236	**Fødselsdato eier:**	23.04.1993
Schouterrassen 30	**Type:**	Frittstående borettslag		
0573 OSLO	**Eiere:**	Ingunn Schrøder		
Organisasjonsnr: 961 188 113				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Sibe Renhold. Rengjøringen skjer hver uke i oppganger og en gang i måneden i vaskeriet.
Borettslaget har avtale om snømåking og strøing med Grefsen Eiendomservice AS.
VEDLIKEHOLD
Det ble på generalforsamlingen 06.06.2024 vedtatt at styret får mandat til å etablere nytt sykkelskur og utleieboder.
For øvrig vises det til årsmeldingen for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Endret H-nummer fra H0502 til H0501. Meldt fra til Kartverket.

Annen informasjon:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 324997/ 86500688

Adresse: BÅHUSVEIEN 24

Gnr/Bnr: 83/150

Deres ref.:

Kommentar:

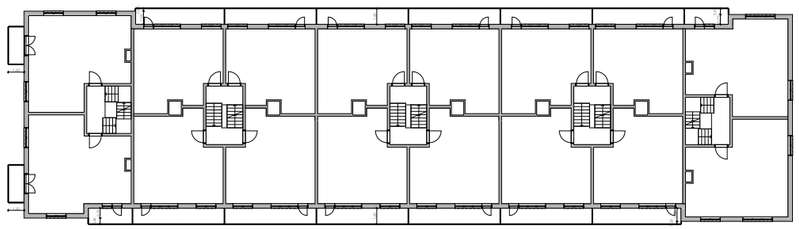
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

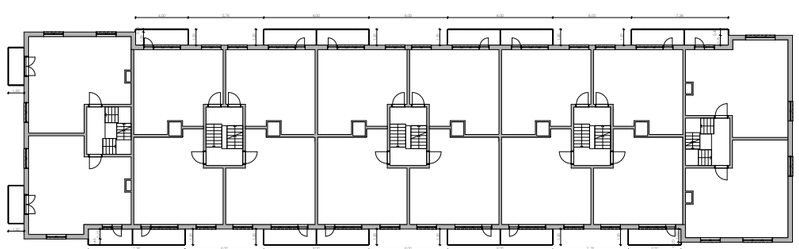
NR: **01**
Dato: **15.01.2025**
Revidert dato: **15.01.2025**

studio heimat

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



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Drn.fil/m.Fleilerm.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Plan tegning:
Plan 3. og 4. Etasje

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

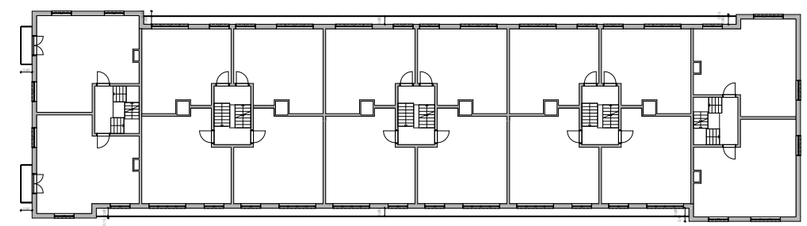
jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontr.
01	Nabovarsel	15.01.24	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
03	Skissemisjon	27.11.24	XBB	JSB

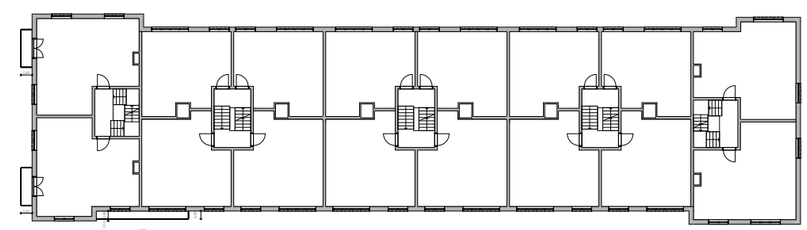
Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A30-01

Plan tegning:
Plan 3. og 4. Etasje



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Drn.fil/m.Fleilerm.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

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

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tegn	Kontr.
01	Nabovarsel	15.01.24	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
03	Skissemisjon	27.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A30-11

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

1:200 Fasade Nordvest

1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Orv.-film /Fasitere:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Fase-tegning:
Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

job@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kn.
01	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skissefase	21.11.24	XBB	JSB

Plansjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-01

Fase-tegning
Fasader Nordvest-Sørøst

1:200 Fasade Nørøst

1:200 Fasade Sørvest

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Orv.-film /Fasitere:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Fase-tegning:
Fasader Nordøst-Sørvest

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

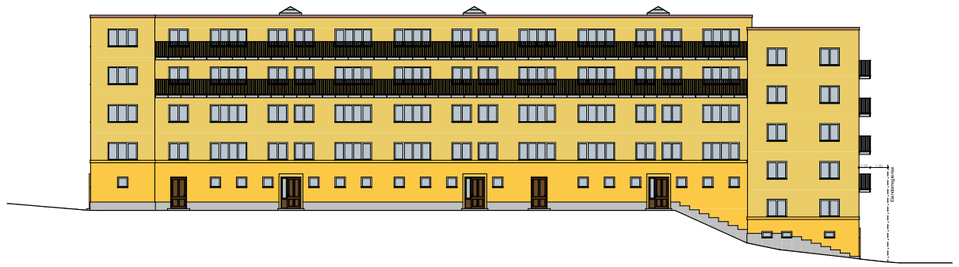
job@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign.	Kn.
01	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skissefase	21.11.24	XBB	JSB

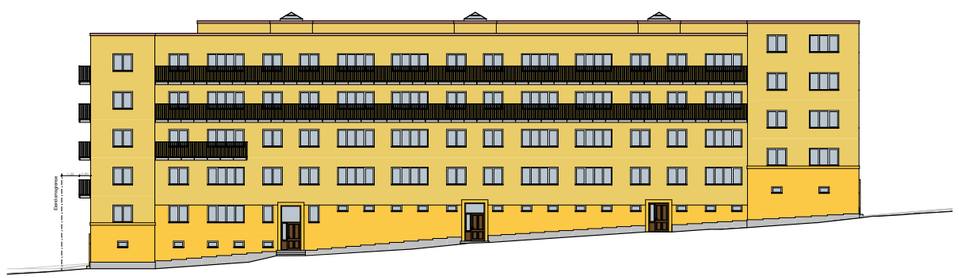
Plansjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-02

Fase-tegning
Fasader Nordøst-Sørvest



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Dim.ifirm./Fasteiere:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Eksp.format:
Eks. Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

job@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kn
01	Nabovarsel	15.01.24	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
03	Skissemåler	27.11.24	XBB	JSB

Tegningsnr:
A40-11

Tegn.navn:
Eks. Fasader Nordvest-Sørøst

1:200 Fasade Nørøst

1:200 Fasade Sørvest

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

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

Fase:
Nabovarsel

Prosjektnr:
002

Dim.ifirm./Fasteiere:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Eksp.format:
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Målestokk:
1:200 på A3

Kontrol
JSB

job@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign	Kn
01	Nabovarsel	15.01.24	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
03	Skissemåler	27.11.24	XBB	JSB

Tegningsnr:
A40-12

Tegn.navn:
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

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

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Båhusveien 20, 0573 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
83	150	0	0

Eier: Borettslaget Båhusveien 20-28

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasade

Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

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

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

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

Begrunnelse:

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

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

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Reguleringsplan

Navn på plan: S-5239

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: STUDIO HEIMAT AS, Johannes Bø

E-post: jsb@studioheimat.no

Telefon: 92648700 / 92648700

Merknader til byggeplanene sendes til

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

Søker: STUDIO HEIMAT AS

Organisasjonsnummer: 925836982

Telefon: 92648700 / 92648700

E-post: jsb@studioheimat.no

Postadresse: Wessels gate 4, 0165 OSLO

Nabovarselet er signert av

JOHANNES SCHLENKER BØ på vegne av STUDIO HEIMAT AS

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Filvedlegg:

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

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

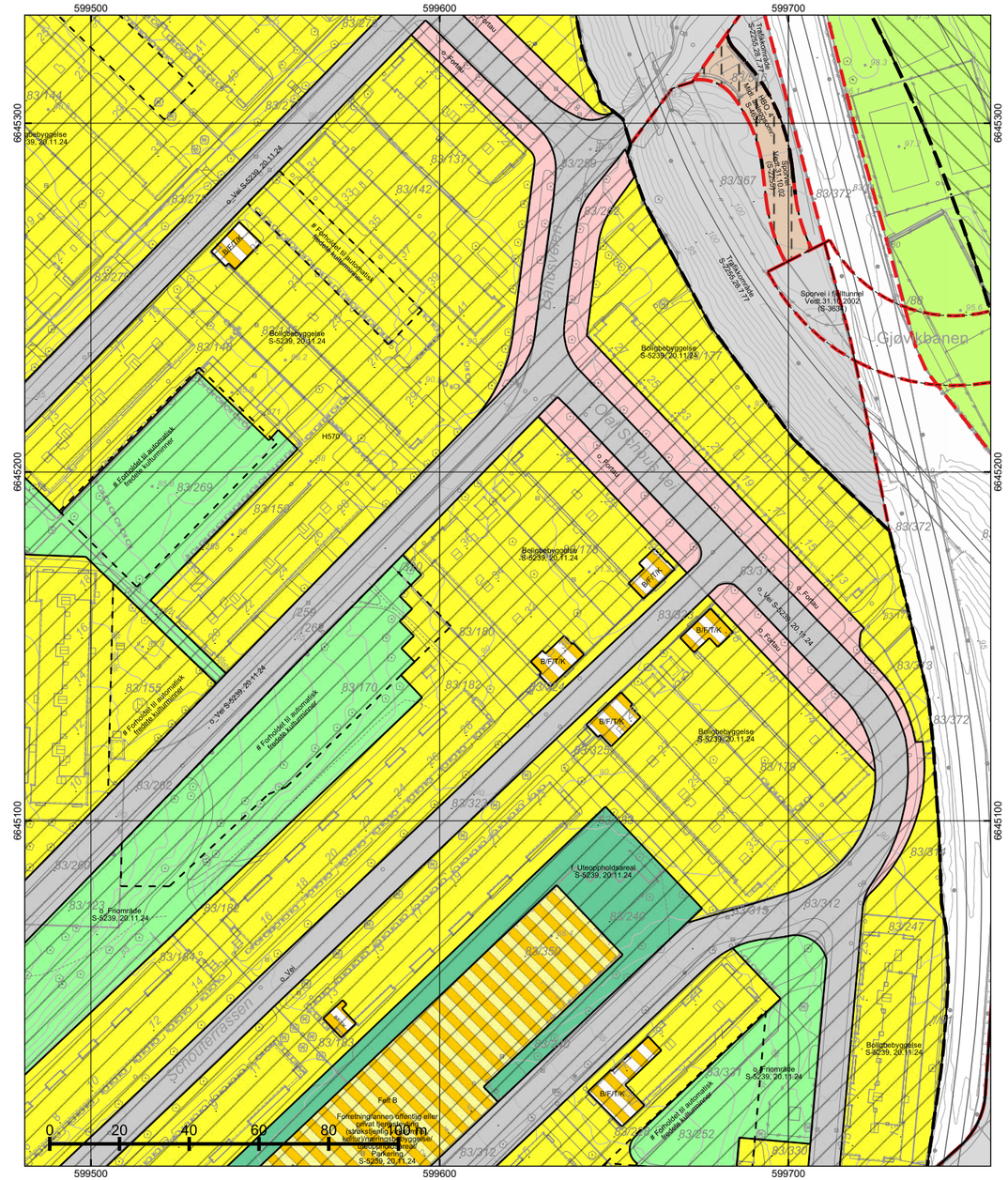
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145238/ 86515026
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SCHOUTERRASSEN 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/180

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145238/ 86515026
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV
Adresse: SCHOUTERRASSEN 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/180

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

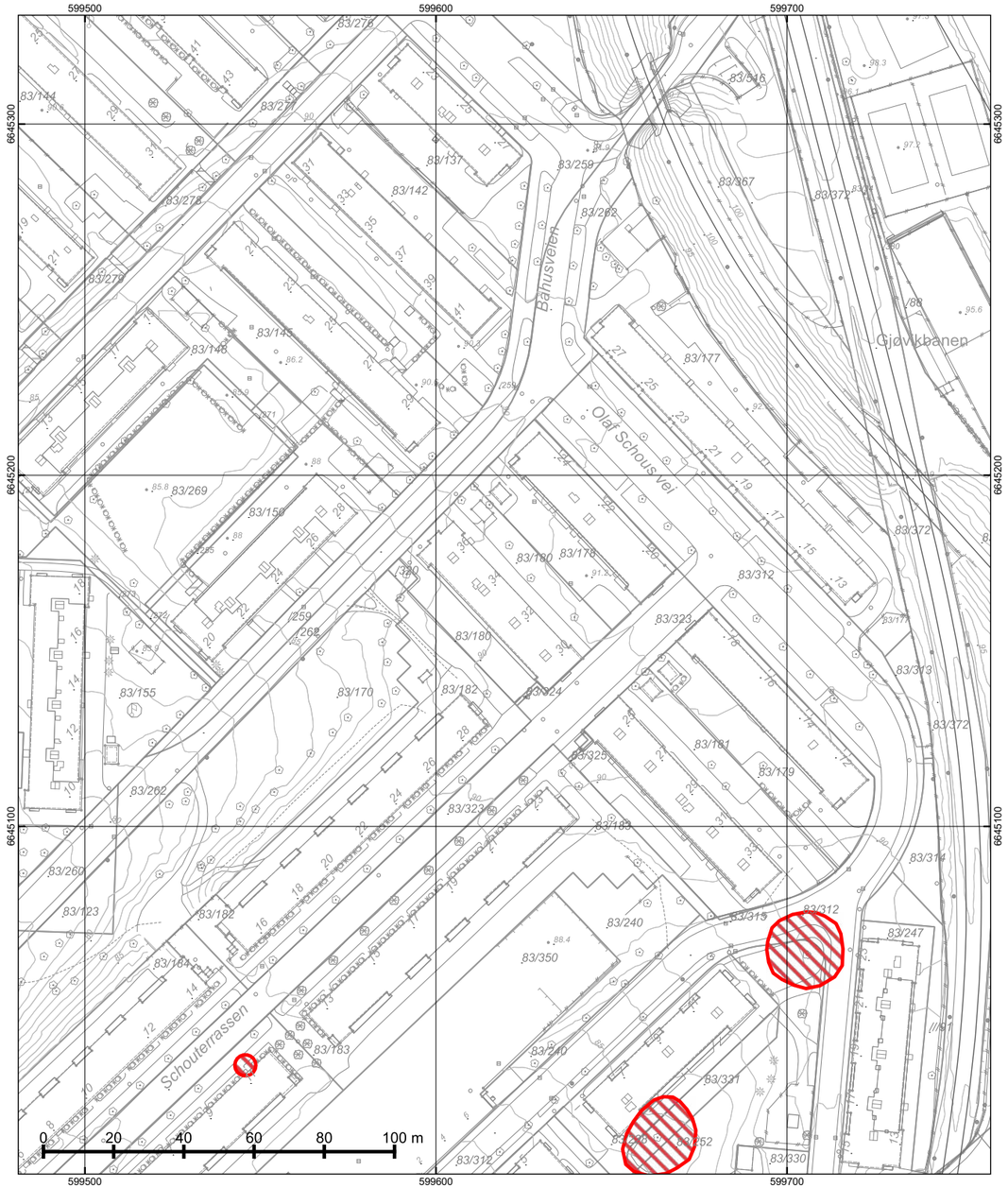
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2028 - Annen banegrunn - tekniske anlegg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145238/ 86515026

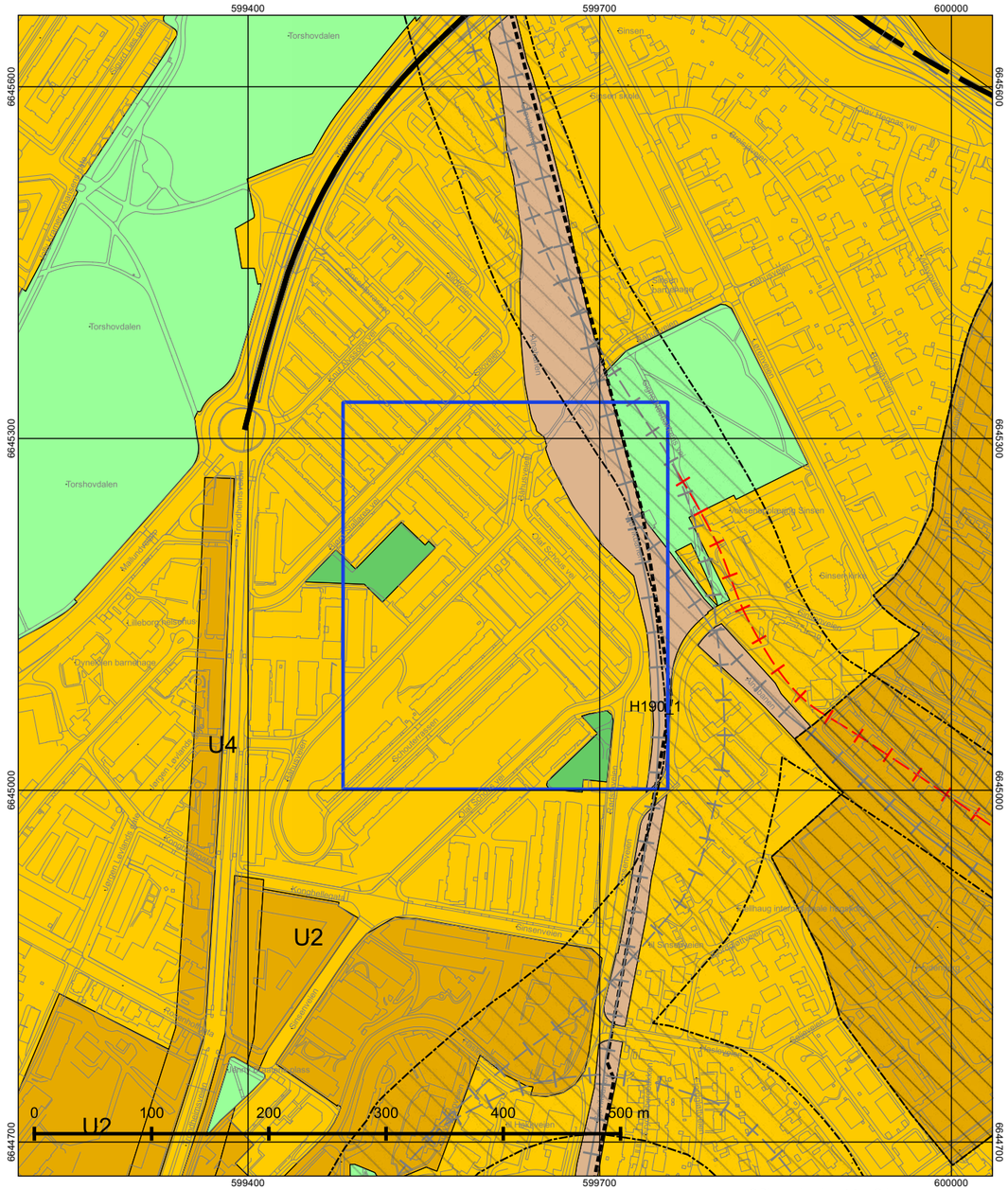
Adresse: SCHOUTERRASSEN 30

Gnr/Bnr: 83/180

Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145238/86515026
Deres ref.: 14197/ TEJA@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

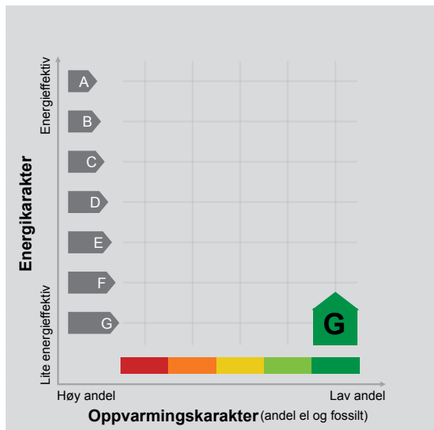
Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schouterrassen 30
Postnummer	0573
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	180
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201648
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	95121c70-8966-4e88-b134-bf1c2530ed27
Dato	09.05.2024



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

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

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

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

Målt energibruk 2 455 kWh pr. år

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

2 455 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	31
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Nabolagsprofil

Schouterrassen 30 - Nabolaget Schouterrassen - vurdert av 193 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Enslige**
- **Studenter**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Rosenhoff Linje 17	4 min 0.4 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	14 min 0.9 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.3 km

Skoler

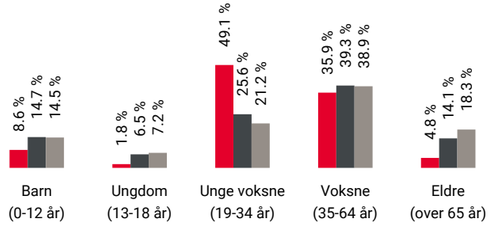
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	4 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	16 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	11 min 0.8 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	6 min

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sinsen barnehage (1-5 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km
Dynekilen barnehage (1-5 år) 138 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Schouterrassen PostNord, søndagsåpent	0 min 0 km
Kiwi Rosenhoff	4 min

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

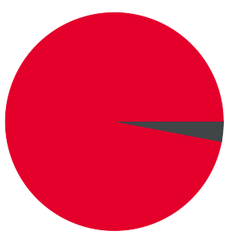
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Sinsenparken Ballspill	4 min 0.3 km
Sinsen skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 0.5 km
Fresh Fitness Sinsen	6 min
CrossFit Yggdrasil	7 min

Boligmasse



- 97% blokk
- 3% annet

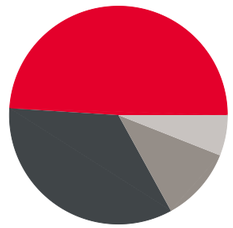
«Hyggelige omgivelser, sentralt, gode kollektivmuligheter.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Carl Berner passasjen	7 min
Apotek 1 Carl Berner	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 49% i barnehagealder
- 34% 6-12 år
- 11% 13-15 år
- 6% 16-18 år

Familiesammensetning

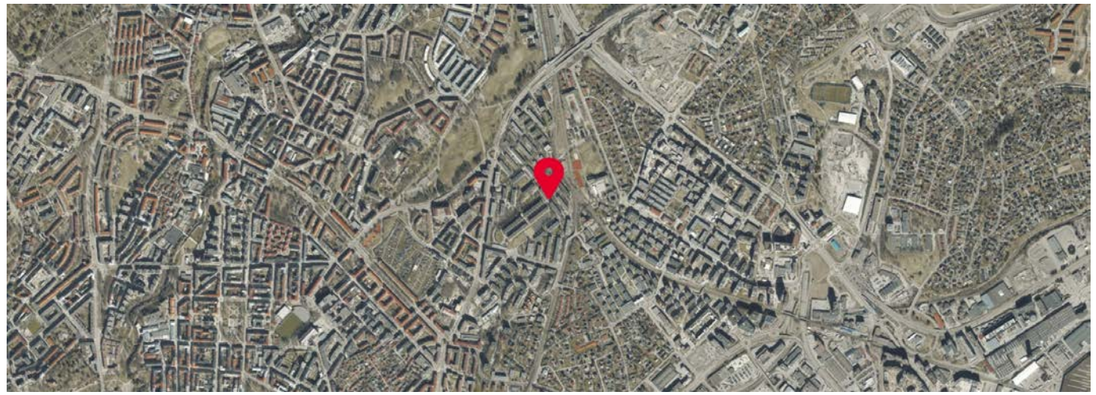
0% 59%

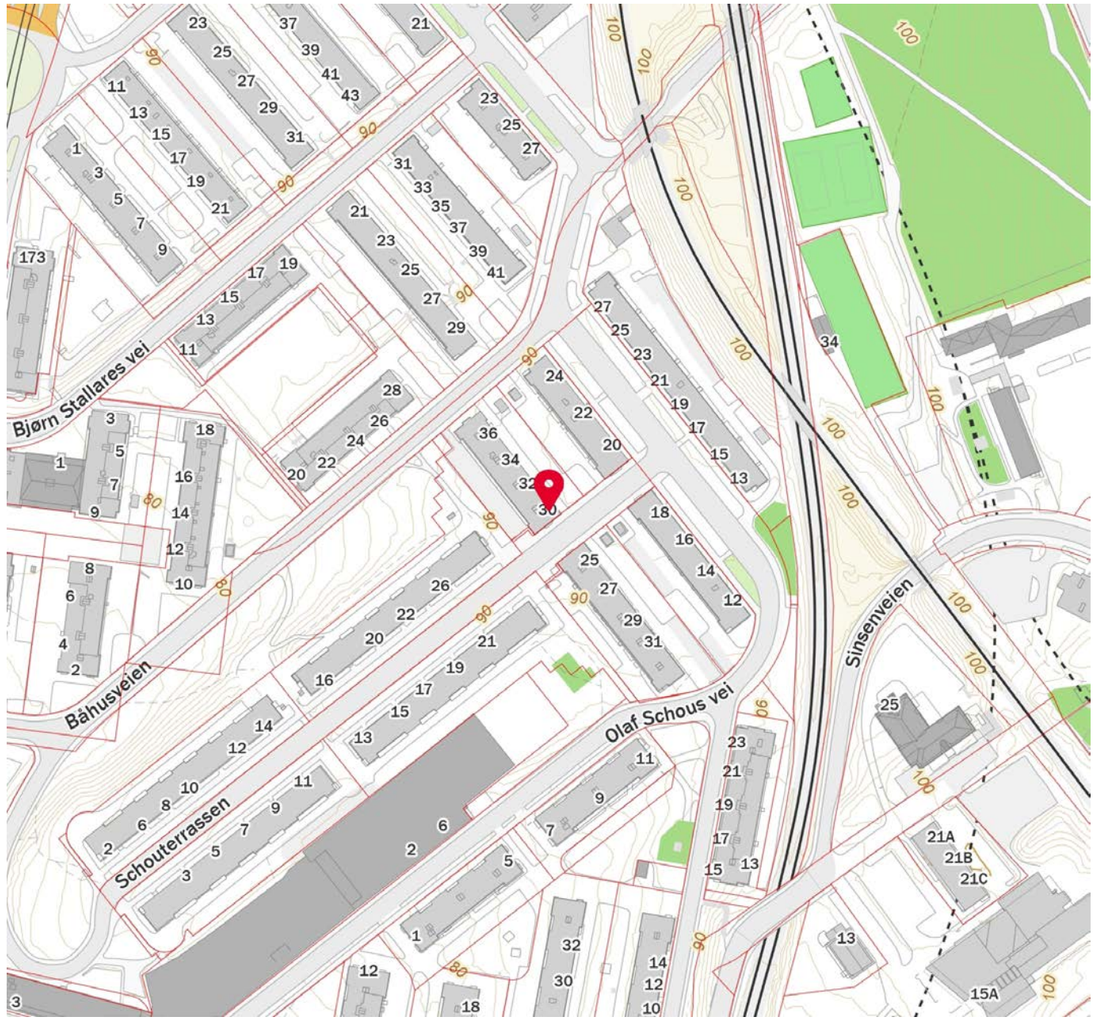
- Schouterrassen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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

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





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

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 7 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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

PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP
Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.

Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Schouterrassen 30
0573 OSLO

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Nina Friis Stensland

Telefon: 980 84 142
E-post: nina.friis.stensland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:		Referanse og tlf nr.:	
Lånt kapital:		Kr.:	
Egenkapital:		Kr.:	
Totalt:		Kr.:	

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre