

Schives gate 12A



Velkommen til

Schives gate 12A



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Briskeby v/Vestkanttorget

Lys og lekker 2-roms med fantastisk beliggenhet rett v/ Vestkanttorget.
Fjernvarme ink. Bad fra 2022. Vinduer fra 2025

Prisantydning	6 490 000,-
Fellesgjeld	70 883,-
Omkostninger	14 193,-
Totalpris	6 575 076,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 364,-
BRA-i	55 kvm
Totalt BRA	63 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Aksjeleilighet
Eieform	Aksje
Byggeår	1931

Megler	Sander Flåte
Telefon	994 75 337
E-post	s.flate@nordvikbolig.no


CHANEL





Kort fortalt

Sander Flåte v/Nordvik Eiendomsmegling har gleden av å presentere Schives gate 12A. Leiligheten holder en gjennomgående høy standard, og kan blant annet by på et delikat og oppusset baderom fra 2022, et moderne kjøkken med god skap- og benkeplass, samt en romslig og lys stue med fleksible møbleringsmuligheter. Soverommet er av god størrelse med plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Leiligheten har en god takhøyde, store rom og vindusflater som bidrar til en lys atmosfære. Meget velholdt bygård. Vinduer fra 2025.

Her bor du i et rolig og sentralt område rett ned Vestkanttorget/Briskeby, med kort vei til alt av servicetilbud, kollektivtransport og parker.

Høydepunkter:

- Velholdt bygård
- Strøken beliggenhet
- Fjernvarme inkludert
- Bad oppusset i 2022
- Ingen dokumentavgift

Arealer og innhold

BRA-i:	55 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	63 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod i fellesareal
Total BRA: 8 kvm.

SCHIVES GATE 12A
3.ETG



GARP EIENDOM

















Informasjon

Schives gate 12A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0351/25

Boligtype
Aksjeleilighet

Selgere
Per Henrik Nag
Amanda Catharina Allen

Kjøpesum og omkostninger
6 490 000,- (Prisantydning)
70 883,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 560 884,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenoterings-/urådighetsgebyr)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 575 077,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 584 377,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1931

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 63 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.
Total BRA: 55 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod i fellesareal

Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm og loftsbod på 7 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

Ikke målbare arealer:
Totalt gulvareal (GUA) på loftsbod utgjør 7 kvm, hvorav 7 kvm utgjør ikke måleverdig areal (Arealer med Lav himlingshøyde ALH).

Innhold

Primærrom: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre, omkledningsrom.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

3. Etasje:
Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, naturlig avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og stoppekran.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering
(TG3) OVERFLATER:
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker i flisene på gulv i entré.
(TG1) MÅLING AV PLANHET:
3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).

Totalt avvik: 5 mm.
Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.
Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.
UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.
VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm
Anbefalte tiltak:
Fliser på gulv i entré bør skiftes og legges på nytt.
Utbedringskostnader: 10 000-50 000

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører oppsummering:
Vinduer er vurdert uten avvik.
Tilstandsgrad 2 settes pga ytterdøren som mangler brannklassifisering. Utskifting kan vurderes av hensyn til brannsikkerhet.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Usikkert hvor lenge døren kan motstå brann.
Tiltak: Anbefaler utskifting av ytterdøren.

Kjøkken oppsummering av overflater og innredning:
Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen. Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.
Oppsummering av avtrekk:
TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.
ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør oppsummering:
Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt. Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og

sluk.
Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar. Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger oppsummering:
Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.
Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

Elektrisk oppsummering:
TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.
Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få
oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme oppsummering:
Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.
Anbefalte tiltak:
Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmesentral oppsummering:
Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder oppsummering:
Det er felles varmtvann i bygget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2014 - Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.
2023 - Bad pusset opp i regi av eier.
2025 - Byttet alle vinduene i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TAKST & VINDU SPESIALISTEN AS, Byttet alle vinduene i leiligheten Juni 2025.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? vi kjøpte boligen i 2022 og da stod det at den var målt til 55kvm

Bygningssakkyndig

Garp Eiendom v/Erik Iversen

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør kan følge med:
Vaskemaskin

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

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Det må søkes skriftlig til styret om samtykke til fremleie (Vedtektene § 11). Navn på fremleier og datoer for leieperioden skal oppgis i søknaden. Styret har vedtatt at det er ett års boplikt før eventuell fremleie kan skje. Styret gir kun tillatelse til fremleie for ett år av gangen (Vedtektene § 9).
Fremleie medfører et husleietillegg på 10% for å dekke ekstra kostnader ved administrasjon og forretningsførsel. (Generalforsamlingsvedtak av 27.03.1990).

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
Fjernvarme og gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1854 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 364,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkludert i fellesutgiftene er oppvarming, varmtvann, Telia-TV/bredbånd kollektivavtale, fellesvaskeri, trappevask m/matter, gartner-uteområder, maskinell snøbrøyting, skilting av ringeklokker og postkasser.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 479 002,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 916 009,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Vestkanttorvets Boligaktieselskap er et uansvarlig selskap hvis formål er innkjøp, bebyggelse og drift av eiendommene Schivesgt. 10 og 12 i Oslo, gnr. 212, bnr. 770 og 771. Selskapets forretningskontor er i Oslo. Selskapets aksjekapital er kr 167.600,- fordelt på 1.676 aksjer à kr 100,- lydende på navn og fullt innbetalt. Selskapet er delt opp i 41 leiligheter.

Vedlikeholdshistorikk i aksjelaget:
Tak skiftet 1990
Fjernvarme Hafslund / Fortum innlagt - 2009.
Rens ventilasjonskanaler Power Clean - 2011
Nye brannslukkingsapparat, branntepper og brannvarslere utdelt - 2014
Nytt ringeklokke system med tablå og telefoner - 2014
Rørfornying med Proline-metoden alle avløpsrør, samt nye bunnledninger - 2015
Balkongrekkverk med nye plater og skjermer Schivesgt.12 - 2015, 2016
Utområde og hagen opparbeidet med kantstein plen og brostein - 2016
Ny vaskemaskin, tørketrommel i fellesvaskeri 2016, Rulle - 2017
Fjernavleste automatiske strømmålere - 2017
Nye postkasser med skilt - 2018
GET (nå Telia) digital kollektivavtale TV og bredbånd - 2018
Hekk plantet langs alle gater - 2019
Trappeoppganger malt - 2016, 2018, 2020
Varmekabler i takrenner utbedret - 2020, 2021
EL-stikk på loft for renholdsmaskiner montert 2021
Årlig serviceavtale på brannalarmanleggene med batteribytte og test - 10.02.2021
Tidsbryter på vaskemaskin justert 2020. Tidsbryter på tørketrommel installert - 2021
Stoppekraner skiftet, inkl. asbestsanering stigerør varmeanlegg - 2020, 2021
Radiator montert nederst i kald trappeoppgang i Schivesgt. 12A - sept. 2021
Dørpumper montert på innvendige kjellerdører brannsikring, Schivesgt.10 og 12 - 2021
Rens av takrenne fra lift ble gjennomført i Schivesgt.10 og 12 - november 2021

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelse av aksje skal godkjennes av styret som kun kan nekte godkjennelse når det foreligger saklig grunn for nektelsen.

Selskapet vedtar regler for utleie/fremleie av leiligheter og regler aksjonær skal følge ved klager på fremleietaker. Styret har fullmakt til å endre disse regler.

Erverver av leilighet og fremleietaker skal samtidig med melding om erverv bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler og reglene for utleie og klagebehandling som bindene for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 883,-pr. 17.06.2025

Bank: Sparebanken Øst
Lånenr.: 22238418805
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 3 608 808,00
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sammendrag av årsregnskap for 2020:

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 106 513,-
Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 932 893,-

Resultatregnskapet for 2020 viser et underskudd på NOK 98.722,- pr.31.12.2020.
For øvrig vises det til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet 2021.
Overskuddet foreslås lagt til egenkapitalen som da vil utgjøre et udekket tap på NOK 1.810.587,- pr.31.12.2020.

Aksjelaget hadde kr. 1 000 678,- i kontanter og bankinnskudd ved årskiftet 31.12.2020.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Dyrehold

Dyrehold må ha styrets skriftlige tillatelse. Dersom dyret er til ulempe for andre beboere må det ikke holdes i leiligheten.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige Skadeforsikring
Polisenr. 79710978

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 142 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er

uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget attraktiv og fredelig beliggenhet midt på Briskeby, et av Oslos mest etterspurte områder. Her bor du med gangavstand til det meste hovedstaden har å by på – et mangfoldig utvalg av restauranter, kafeer, butikker og servicetilbud, samt vakre parker og svært god tilgang på offentlig transport. Området preges av klassisk arkitektur og sjarmerende forhager beplantet med syriner og prydbusker, noe som gir et grønt og innbydende nærmiljø.

Bogstadveien og Hegdehaugsveien ligger like i nærheten og er kjent for sitt pulserende byliv og brede tilbud av butikker, spisesteder, bakerier og utesteder. I tillegg er det kort vei til Vestkanttorget med sitt tradisjonsrike lørdagsmarked, og det månedlige bondens marked på Valkyrien Plass. Her finner du også det populære Valkyrien senter, med moderne matkonsepter, eksklusive klesbutikker og Vinmonopol. I nærområdet finnes også flere dagligvarebutikker, blant annet Kiwi, Rema 1000, Meny, Coop Extra, Jacobs og søndagsåpne Joker.

Området byr på flotte grøntområder og parker, med Frognerparken som nærmeste nabo – et idyllisk rekreasjonsområde med Frognerbadet, tennisbaner, Frogner stadion og den ikoniske Vigelandsparken. Slottsparken og Uranienborgparken ligger også i gangavstand. For den aktive finnes det flere treningssentre i nærheten, som SATS Colosseum, Fresh Fitness, EVO og det eksklusive Artesia Spa. Ønsker du tur- og skimuligheter, er både Frognerseteren og Sognsvann lett tilgjengelig med T-bane.

Kollektivtilbudet er svært godt, med kun 5 minutters gange til trikken fra Briskeby og 6 minutter til buss ved Vigelandsparken. Herfra går blant annet trikkelinje 11 og buss 20 og 12N. I tillegg er det kort vei til Majorstuen – et viktig kollektivknutepunkt med tilgang til både T-bane, trikk og buss i alle retninger. Flytoget fra Nationaltheatret gir enkel forbindelse til Oslo Lufthavn, eller du kan benytte Flybussen fra Majorstuen.

For studenter og barnefamilier er området også ideelt, med god kollektivforbindelse til flere av Oslos utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), OsloMet og BI i Nydalen. Det finnes også flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 23.06.1932. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av det som i dag blir brukt som omkledningsrom er på de byggemeldte tegningene godkjent som kott (tilleggsdel).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:
Løvenskiolds gate 21 - Oppføring av balkonger mot gate
Saksnummer 202459848 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2024
Status: Tillatelse gitt

Plansaker:
Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202205283 - Reguleringssak
Mottatt sak 04.04.2022
Majorstuveien 5b AS ønsker å regulere Holmboes gate 8 og Majorstuveien 5b til boligformål ved å rive eksisterende garasjer og bygge en boligblokk med ca. 32 leiligheter og parkeringsanlegg. Den nye bebyggelsen foreslås i inntil seks etasjer, mens eksisterende bygg i Holmboes gate skal bevares. Plan- og bygningsetaten anbefaler ikke forslaget, da ny bebyggelse ikke er godt nok tilpasset omgivelsene og gir dårlig bokvalitet.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
18.12.1930 - Dokumentnr: 900875 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TIDL SCHIVESGT 7 - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende

uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 000,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 1. august 2025

Megler

Sander Flåte, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 99475337

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen
Sørkedalsveien 8C
0369 OSLO
Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Schives gate 12A

Schives gate 12A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 274 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	6 min 0.5 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	12 min 0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	19 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	22 min 1.7 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	15 min 1.1 km

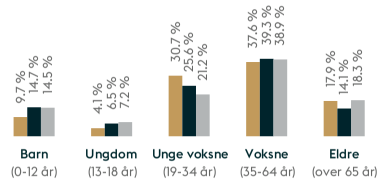
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	4 min 0.3 km
Briskeby Linje 11	6 min 0.4 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 7 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	0 min 0 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	2 min 0.2 km
Hamna barnehage (1-5 år) 52 barn	2 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Briskeby	3 783	2 259
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Gående
- Trikk
- Egen bil

Sport

Den tysk-norske	3 min
Frognerparken Tennisanlegg	6 min
SATS Yoga Majorstuen	8 min
Artesia Trening	8 min

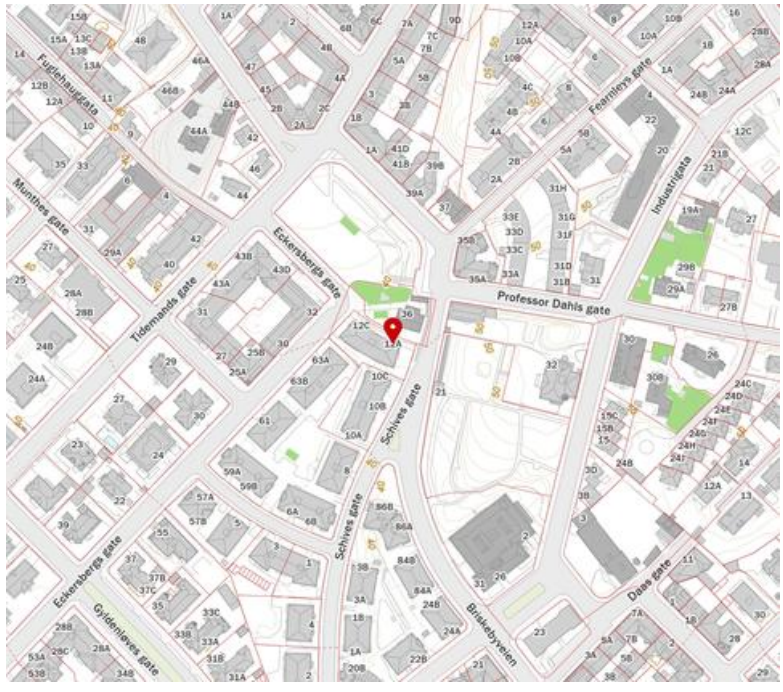
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— Sitat fra en lokalkjent

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Schives gate 12A
0259 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1931
BRA: 63 m^2
BRA-i: 55 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	4	8	1	2

Supertakst
GNR: 212 BNR: 771
Erik Bjerved Iversen
Garp Eiendom
garpeiendom@gmail.com
91301273
Schives gate 12A
0259 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/32772

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

(TG3) OVERFLATER:
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker i flisene på gulv i entré.

(TG1) MÅLING AV PLANHET:

3. ETASJE
Entrè:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:

Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak

Fliser på gulv i entré bør skiftes og legges på nytt.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer er vurdert uten avvik.
Tilstandsgrad 2 settes pga ytterdøren som mangler brannklassifisering. Utskifting kan vurderes av hensyn til brannsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Usikkert hvor lenge døren kan motstå brann.
Tiltak: Anbefaler utskifting av ytterdøren.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Oppsummering av avtrekk

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger

Oppsummering

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Anbefalte tiltak

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

Elektrisk

Oppsummering

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

Vannbåren varme

Oppsummering

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

Våtrom

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmesentral

Oppsummering

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er felles varmtvann i bygget.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.6.2025

Rapportdato
27.6.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Per Henrik Nag**
Navn: **Amanda Allen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Erik Bjerved Iversen**
Firma: **Garp Eiendom**
Adresse: **Blåbærstien 2C, 1456 Nesoddtangen**

Telefon: **91301273**
Epost: **garpeiendom@gmail.com**

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Jobber også som fagkyndig meddommer og co-mekler i tingretten og kjenner godt til konfliktbildet i eiendomsbransjen. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: **Schives gate 12A, 0259 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **212** Bruksnr: **771** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1931**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Innhold

Primærrom:
3. etasje: Stue, kjøkken, soverom, bad, entre, omkledningsrom.

Standard

3. etasje

Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Radiator.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, naturlig avtrekk, dusjhjørne, innfellbare dusjdører, veggmontert wc og stoppekran.

Entre: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Sikringsskap og porttelefon.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2014	Kjøkken pusset opp i regi av tidligere eier.	Nei
2023	Bad pusset opp i regi av eier.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	0	0	0	0	0
3. etasje	55	55	0	0	0
Kjeller	8	0	8	0	0
Totalt m²	**63**	**55**	**8**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	7	0	7
Totalt m²	**7**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	55	55	0	Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	Ingen sekundærrom.
Kjeller	8	0	8	Ingen primærrom.	Kjellerbod i fellesareal.
Totalt m²	**63**	**55**	**8**		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?
Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestandard. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgsforskiften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle måleregler samtidig.

Parkering: Gateparkering.
Interne boder: Ingen innvendige boder.
Eksterne boder: Kjellerbod på 8 kvm og loftsbod på 7 kvm (gulvareal).
Takhøyde: Takhøyden er målt til 271 cm i stuen.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 3-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra 2025. Innerdører: Profilerte hvitmalte innerdører. Ytterdører: Umerket tredør med trådglass fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer nylig montert.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer er vurdert uten avvik. Tilstandsgrad 2 settes pga ytterdøren som mangler brannklassifisering. Utskifting kan vurderes av hensyn til brannsikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årsak: Alder. Konsekvens: Usikkert hvor lenge døren kan motstå brann. Tiltak: Anbefaler utskifting av ytterdøren.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3

(TG3) OVERFLATER:
Tilstandsgrad 3 settes pga sprekker i flisene på gulv i entré.

(TG1) MÅLING AV PLANHET:

3. ETASJE
Entrè:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 1 mm, 1 mm, 4 mm.
Lokalt avvik: 4 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 5 mm (venstre), 4 mm (rett frem), 1 mm (høyre), 2 mm (midt på gulvet).
Totalt avvik: 5 mm.

Stue:
Lokal planhet målt med 50 cm avstand fra døren og mot midten av rommet:
0 mm (dør), 0 mm, 2 mm, 3 mm, 3 mm.
Lokalt avvik: 3 mm.

Total planhet målt ved veggene:
0 mm (dør), 3 mm (venstre), 12 mm (rett frem), 8 mm (høyre), 4 mm (midt på gulvet).
Avvik: 12 mm.

UTFØRELSE AV KONTROLLEN:
Det kontrolleres 2 rom pr etasje og linjelaser anvendes for å måle høydeforskjellene. Lokal planhet måles med 5 punkter fra inngangen til rommet og 2 meter rett frem. Totalt planhet måles ca på midten av hver vegg og midt i rommet. Rutinemessig måles vegger fra venstre når man kommer inn i rommet. I tillegg måles midt på gulvet.
Lasermåler plasseres i døråpningen og målinger høyere enn referansepunktet markeres med negativt fortegn. Målinger lavere enn referansepunktet har positivt fortegn.

VURDERINGSKRITERIER:
Følgende vurderingskriterier er hentet fra Norsk Standard for tilstandsvurdering av boliger (NS3600).
Tilstandsgrad 2: Nivåforskjell mellom rommene observert. Lokalt avvik 10 til 20mm. Totalt avvik 15 til 30mm.
Tilstandsgrad 3: Sterke rystelser. Store sprekker mellom gulvlist og gulv. Lokalt avvik >20 mm. Totalt avvik >30 mm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Fliser på gulv i entré bør skiftes og legges på nytt.

Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

Profilert kjøkkeninnredning med malte fronter og heltre benkeplate med nedfelt koketopp og oppvaskkum av porselen.
Stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

TG2 settes pga manglende lekkasjesikring under kjøkkenbenken.

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Anbefaler å installere magnetventil (waterguard e.l.) under kjøkkenbenken. Denne vil fungere som et forebyggende tiltak og kutte vanntilførselen dersom det oppstår vannlekkasje fra kjøkkenet.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

TG2 settes pga kullfiltervifte. Når boligen har kun naturlig ventilasjon og ikke avtrekk over stekesonen til friskluft er dette et avvik. Konsekvens vil være utilstrekkelig luftutveksling.

ANBEFALTE TILTAK:
Ingen spesielle tiltak anbefales. Løsningen fungerer tilstrekkelig.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig som vannstand i sluk sjekkes. Ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt
Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av alderen. Vær oppmerksom på at utskifting og rehabilitering av soilrør ofte er borettslag/sameiets ansvar.
Soilrøret som strekker seg mellom etasjene er ikke mulig å kontrollere siden de er innkasset. Det er ikke tegn etter lekkasjer eller skader på avløpsrørene på befaringstidspunkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger
Konsekvens: Ingen vesentlig konsekvens.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppgradert i forbindelse med badet.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Røropplegg er koplet i veggen og er synlig for kontroll via inspeksjonsluke i baderomshimling. I dag er det krav om at koplinger og stoppekraner skal være lekkasjesikret slik at en eventuell vannlekkasje ikke gjør skade på øvrig konstruksjon.

Hovedstoppekran er plassert bak inspeksjonsluke på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Stoppekraner mangler lekkasjesikring.
Konsekvens: En eventuell lekkasje blir vanskeligere å oppdage før den kan gjøre skade på øvrig konstruksjon.
Tiltak: Anbefaler å etablere vanntett fordelerskap til vannrørene. Dette gjøres normalt i forbindelse med rehabilitering av bad/kjøkken, men kan også gjøres med lokal utbedring.

6.7 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

TG2 settes ettersom det mangler samsvarserklæring (dokumentasjon) på det elektriske anlegget.

Sikringsskapet er plassert i entré.
Digital strømmåler og hovedsikring er plassert i fellesareal.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Manglende dokumentasjon for elektrisk arbeid (samsvarserklæring).
Konsekvens: Ukjent
Tiltak: Anbefaler å få gjennomført en el-kontroll av en eltakstmann eller el-installatør (elektriker) for å få oversikt over det elektriske anlegget.

6.8 Vannbåren varme

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

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Tg2 settes pga alder på radiatorovnene. Det er ikke behov for strakstiltak men eier må være oppmerksom på at det kan bli behov for reparasjoner eller utskifting på sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak: Alder.
Konsekvens: Ventiler kan bli tunge å betjene over tid og lekkasjer kan oppstå.
Tiltak: Det kan bli behov for utskiftinger på sikt. Ikke behov for strakstiltak men jevnlig vedlikehold anbefales.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral **TG-IU**

Sentralfyring fra anlegg i fellesareal. Ikke tilgang på befaringsdagen.

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles varmtvann i bygget.

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Leiligheten har naturlig ventilasjon via luftepipe og veggkanaler/spilventiler. Ventilasjonen vurderes til å fungere tilstrekkelig med dagens bruk.

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100
Målt fall i dusjsonen: 1:50
Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 30 mm
Eventuell nedsenket dusjnisje: 2 mm
Eventuell membranoppkant ved døren: 0 mm

Gulvet tilfredsstiller dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:
-25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
-Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
-Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
-Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:
https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen merknader.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Vegghengt toalett.
Dusjhjørne.
Servantskap med blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk.

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

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ingen merknader.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for etablering av eget mekanisk avtrekk fra rommet.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nag, Per Henrik Holm	9578-5994-4-3766740	2025-06-16 17:35:18
Allen, Maj Amanda Catharina	9578-5993-4-4022440	2025-06-17 15:53:53

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
16. jun. 2025

Oppdragsnummer
8-0351/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schives gate 12A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Per Henrik Nag, Amanda Catharina Allen

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 79710978
Forsikret i: Gjensidige Skadeforsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix, badet er fulloppusset, 2022.

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

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

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

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: TAKST & VINDU SPESIALISTEN AS, Byttet alle vinduene i leiligheten Juni 2025.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? vi kjøpte boligen i 2022 og da stod det at den var målt til 55kvm

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 8-0351/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Allen, Maj Amanda Catharina	**2025-06-17**	**Nag, Per Henrik Holm**	**2025-06-16**

Identifikasjon

bankID Allen, Maj Amanda Catharina

Identifikasjon

bankID Nag, Per Henrik Holm

Signicat

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6666, St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00
e-post: oef@obos.no

Sparebank 1 Sr-Bank Asa

Kontraktsnummer: 21471

1823-1-24 Oslo:20.06.2025

PANTEATTEST

Boligen:

Boligselskap:	Vestkanttorvets Boligaktieselskap	org.nr: 814292622
Boligens adresse:	Schives gate 12 A, 0259 OSLO, 0259 OSLO	bolig nr: 24
Kommune:	OSLO	
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring Asa	polise nr: 79710978
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS	org.nr: 934261585

Aksjonær:

Navn	Fødselsdato/Org.Nr:
Nag, Per Henrik Holm	24.12.1996
ALLEN, MAJ AMANDA CATHARINA	02-03-1997

Adkomstdokumentene består av:

Type	Pålydende	Nummerserie	Lokasjon	Kommentar
Aksjer	3000	1001-1030	Annet	ELEKTRONISKE DOKUMENTER

Dokumentsted oppgitt er i henhold til opplysninger fra våre elektroniske systemer.

Boligselskapet har legalpant for sine krav mot aksjonæren etter bestemmelse i borettslagsloven § 5-20.

Noterte heftelser: vedrørende kontrakt 21471

Dato	Rettighetshaver	Noteringsnr	Pantetype
07.08.2023	Sparebank 1 Sr-Bank Asa		AVTALEPANT

Vestkanttorvets Boligaktieselskap
V/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Deres ref.: 8588518 Vår ref.: 1823-1-24 Dato: 17.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Organisasjonsnr:	814292622
Aksjonær:	Nag, Per Henrik Holm
Medaksjonær:	Allen, Maj Amanda Catharina
Leilighetsnummer:	24
Aksjeboenhetsnumer:	23
Adresse:	Schives gate 12 A, 0259 OSLO
Aksjenummer:	1001-1030
Gnr.	212
Bnr.	770

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 79710978.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Boligselskapet har nylig ferdigstilt flere større vedlikeholdsprosjekter. Her kan nevnes rørfornying, balkongarbeider, fasadearbeider, fornying av porttelefon, varmekabler tak mm. Kontakt styret for detaljer. Det kan være utlignet eiendomsskatt på aksjeleiligheten og dette må avklares nærmere med selger eller kommune/kemner. OBS: Pga hvitvaskingsregler er det nødvendig at vi får tilsendt bekreftet kopi av ID på kjøper(e) før vi overdrar aksjene. OBS: Aksjeboenhets nr. 8 / H0102 i Schives gate 10B (Aksje nr 416-450) er i en tvist med aksjelaget angående innlemmet kjellerareal. Status er at kjellerareal innlemmet i leilighet er fellesareal og tilhører aksjelaget.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238418805
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo:	3 608 808,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 364,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	4 364,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	833,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 284,-
Annen formue:	21 757,-
Gjeld:	71 649,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238418805
Restsaldo:	70 883,94
Kapitalkostnader:	560,67

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 70 883,94,-, pr. dags dato.

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat ev. følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Svein Bjoland, e-post: vestkanttorvets-boligaktieselskap@styrerommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Protokoll til årsmøte 2024 for Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Organisasjonsnummer: 814292622
Møtet ble avholdt 12. juni kl. 18:00, Tidemandstuen frivilligsentral.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Sverre Hermanstad ble valgt som møteleder.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede. 886 Aksjer tilstede. 42 representert ved fullmakt. 928 er totalt representert.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Claus Darboven Zappfe og Lasse Bjørn Sandberg ble valgt som protokollvitner.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000
✓ **Vedtatt.**

7. Peis

Fremmet av: Cecilie Fløtre Haraldsen

Prioritere å få orden på pipeløp slik at peis kan brukes.

Styrets innstilling
Styret undersøker når neste feiing skal skje. Feiing utføres hvert 4 år og uoppfordret. Det vises til punkt 6 i vedlikeholdsplanen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Få bestilt feier til neste vinter.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Det er ikke ilagt forbud mot å bruke peis. Peisen kan brukes.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Revurdering av TV/Internett service

Fremmet av: Klaus Edvard Hatle

Tjenesten fra leverandør oppleves som treg ut i fra dagens standard hvor fiberoptiske kabler gir en raskere og mere stabil tjeneste. Avtalen inkluderer også et TV abonnement som vi er bundet til. En fiberoptisk løsning kan leveres uten et TV abonnement.

Styrets innstilling
Avtale med Telia ble inngått i 2022, da med en 3 års kontrakt, ut 2025. Innholdet kan endre og oppgradere i Telia og dette kan styret ev. vurdere. Fiberløsning ble vurdert av styret i 2022. Vi konkludert med at bindings

Transaction 09222115557520151996 Signed SH, LBS, CDZ

for fibernett var 72 måneder / 6 år, og kostnad pr enhet og for sameiet vil bli høyere. I tillegg må hver enkelt inngå egen TV-avtale. Det oppfordres til selv å oppgradere gjennom internett hastigheten gjennom Telia.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
1. Kan vi revurdere den nåværende avtale og se på fiberoptiske løsninger som et alternativ?
2. Vil vi være bundet til en leverandør av TV abonnement, eller vil vi stå frie til å velge om vi vil abonnere eller ikke?

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Når eksisterende avtale med Telia utløper innhenter styret tilbud fra alternativ leverandør med fiberoptisk løsning. Det vil da bli vurdert om TV-abonnement skal inngå sammen med Internett bredbånd.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Treningsrom

Fremmet av: Hannah Osberg Andresen

Foreslår å benytte noe fellesareal til å lage et enkelt treningsrom. Feks løpemølle, matter og noen vekter. Kan kanskje avtale at vaskepersonellet som vasker trappene også vasker treningsrommet, feks en gang i måneden.

Vil øke verdien av leilighetene i gården.

Styrets innstilling
Styret mener at det ikke er arealer tilgjengelig eller egnet for treningsrom på fellesarealene. Det kan ikke etableres treningsareal på loft grunnet støy. Det oppfordres til ev. benytte egen bod.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedtas å etablere et enkelt treningsrom.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Det etableres ikke treningsrom på fellesareal

✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Overgang fra boligaksjeselskap til boligsameie

Grunnet erfaring med at færre banker vil akseptere lån til bolig og refinansiering av lån for lavere rente med pant i aksjer i boligaksjeselskap, bør det vurderes å modernisere eierstrukturen ved en seksjonering av selskapet og omgjøre det til boligsameie med selveierleiligheter. Overgang til selveierleiligheter har tidligere vært oppe til vurdering. Det kreves et generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall. Tiden er inne for en fornyet eierform i selskapet.

Styrets innstilling
Saken tas opp til avstemning blant aksjonærene.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (Svein Bjoland), 2 styremedlemmer (Randi Aarvik og Odd Arne Lyngstad) og 2 varamedlemmer (Jesper Borg og Kimberly Kjeldsen) på valg.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Bjoland

Følgende stilte til valg:
Anne Ma Birkeland
Svein Bjoland

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Anne Ma Birkeland
Odd Arne Lyngstad

Følgende stilte til valg:
Anne Ma Birkeland
Odd Arne Lyngstad
Egil Waldrop

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jesper Borg
Randi Aarvik

Følgende stilte til valg:
Jesper Borg
Randi Aarvik

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Hannah Osberg Andresen
Nicoline Stenersen Lien
Lasse Bjørn Sandberg

Følgende stilte til valg:
Hannah Osberg Andresen
Nicoline Stenersen Lien
Lasse Bjørn Sandberg

Transaction 09222115557520151996 Signed SH, LBS, CDZ

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1823
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Velkommen til generalforsamling i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for generalforsamlingen:
12. juni 2024 kl. 18:00, Tidemandstuen frivilligsentral.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Peis
8. Revurdering av TV/Internett service
9. Treningsrom
10. Overgang fra boligaksjeselskap til boligsameie
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder blir valgt på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf
2. Årsregnskap 2023 signert.pdf
3. Revisjonsberetning 2023 - Vestkanttorvets Boligaktieselskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

Sak 7

Peis

Forslag fremmet av:
Cecilie Fløtre Haraldsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prioritere å få orden på pipeløp slik at peis kan brukes.

Styrets innstilling

Styret undersøker når neste feiing skal skje. Feiing utføres hvert 4 år og uoppfordret. Det vises til punkt 6 i vedlikeholdsplanen.

Forslag til vedtak 1

Få bestilt feier til neste vinter.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret undersøker når neste feiing skal skje, og bestiller ev. feiing.

Sak 8

Revurdering av TV/Internett service

Forslag fremmet av:
Klaus Edvard Hatle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tjenesten fra leverandør oppleves som treg ut i fra dagens standard hvor fiberoptiske kabler gir en raskere og mere stabil tjeneste. Avtalen inkluderer også et TV abonnement som vi er bundet til. En fiberoptisk løsning kan leveres uten et TV abonnement.

Styrets innstilling

Avtale med Telia ble inngått i 2022, da med en 3 års kontrakt, ut 2025. Innholdet kan endre og oppgradere i Telia og dette kan styret ev. vurdere. Fiberløsning ble vurdert av styret i 2022. Vi konkludert med at bindings for fibernett var 72 måneder / 6 år, og kostnad pr enhet og for sameiet vil bli høyere. I tillegg må hver enkelt inngå egen TV-avtale. Det oppfordres til selv å oppgradere gjennom internett hastigheten gjennom Telia.

Forslag til vedtak 1

1. Kan vi revurdere den nåværende avtale og se på fiberoptiske løsninger som et alternativ?

2. Vil vi være bundet til en leverandør av TV abonnement, eller vil vi stå frie til å velge om vi vil abonnere eller ikke?

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Når eksisterende avtale med Telia utløper innhenter styret tilbud fra alternativ leverandør med fiberoptisk løsning. Det vil da bli vurdert om TV-abonnement skal inngå sammen med Internett bredbånd.

Sak 9

Treningsrom

Forslag fremmet av:
Hannah Osberg Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår å benytte noe fellesareal til å lage et enkelt treningsrom. Feks løpemølle, matter og noen vekter. Kan kanskje avtale at vaskepersonellet som vasker trappene også vasker treningsrommet, feks en gang i måneden.

Vil øke verdien av leilighetene i gården.

Styrets innstilling

Styret mener at det ikke er arealer tilgjengelig eller egnet for treningsrom på fellesarealene. Det kan ikke etableres treningsareal på loft grunnet støy. Det oppfordres til ev. benytte egen bod.

Forslag til vedtak 1

Vedtas å etablere et enkelt treningsrom.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Det etableres ikke treningsrom på fellesareal

Sak 10

Overgang fra boligaksjeselskap til boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet erfaring med at færre banker vil akseptere lån til bolig og refinansiering av lån for lavere rente med pant i aksjer i boligaksjeselskap, bør det vurderes å modernisere eierstrukturen ved en seksjonering av selskapet og omgjøre det til boligsameie med selveierleiligheter. Overgang til selveierleiligheter har tidligere

vært oppe til vurdering. Det kreves et generalforsamlingsvedtak med 2/3 flertall. Tiden er inne for en fornyet eierform i selskapet.

Styrets innstilling

Saken tas opp til avstemning blant aksjonærene.

Forslag til vedtak

Styret gis i oppgave av årsmøtet 2024 å utrede en seksjonering av boligaksjeselskapet for overgang til boligsameie med selveierleiligheter. Utredningen skal danne grunnlag for en avstemming blant aksjonærene i en ekstraordinær generalforsamling.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Styreleder (Svein Bjoland), 2 styremedlemmer (Randi Aarvik og Odd Arne Lyngstad) og 2 varamedlemmer (Jesper Borg og Kimberly Kjeldsen) på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Ma Birkeland

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Egil Waldrop
- Odd Arne Lyngstad

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jesper Borg
- Randi Aarvik

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hannah Osberg Andresen
- Nicoline Stenersen Lien

Vedlegg

1. Vedlegg valgkomite.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

organisasjonsnummer 814 292 622

Styret etter valg avholdt 11. mai 2023, med følgende representanter i perioden:

Styreleder	Svein Bjoland jr.	Schivesgt.12C	1 år – 2023 - 2024
Styremedlem	Randi Aarvik	Schivesgt.10C	2 år – 2022 - 2024
Styremedlem	Odd Arne Lyngstad	Schivesgt.10C	2 år – 2022 - 2024
Varamedlem	Jesper Borg	Schivesgt.12A	1 år – 2023 - 2024
Varamedlem	Kimberly Kjeldsen	Schivesgt.12C	1 år – 2023 - 2024

Valgkomiteen 2022 - 2023:

Hannah Osberg Andresen	Schivesgt. 10A
Nicoline Lien Stenersen	Schivesgt. 10A
Jonas Peter Falck	Schivesgt. 12A (fratrådt grunnet flytting 19.10.2023)

Vaskerikontakt:
Randi Aarvik Schivesgt. 10C

Forsikringskontakt:
Svein Bjoland jr. Schivesgt. 12C

Boligselskapets styre har bestått av 1 kvinne og 2 menn. Styrets leder er mann.
Styrets varamedlemmer har vært 1 kvinne og 1 mann.
Selskapet har ikke fast ansatte.

Boligselskapet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Selskapet er ikke kjent med at det utøves virksomhet på selskapets eiendommer som strider mot Arbeidsmiljøloven.

Virksomhetens art:
Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene. Aksjeselskapet ligger i Oslo. Organisasjonsnummer: 814 292 622**.** Gårdsnummer. 212 / Bruksnummer: 770.

HMS:
Det har ikke vært registrert personskade det siste året.
Selskapet er pålagt å dokumentere kontinuerlig arbeid med HMS / internkontroll.

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.
Oppvarming skjer via fjernvarmeanlegg med varmeveksler.
Kildesortering av søppel utføres i henhold til kommunale vedtekter.
For innsamling av farlig avfall henvises det til mobil enhet på Vestkanttorvet, hver torsdag.

Fellesutgifter:
Inkludert i fellesutgiftene er oppvarming, varmtvann, Telia-TV/bredbånd kollektivavtale, fellesvaskeri, trappevask m/matter, gartner-uteområder, maskinell snøbrøyting, skilting av ringeklokker og postkasser.

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS - Sverre Hermanstad, tlf. 95895319 (fra august 2023)
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Revisor:
Lars Harald Brinchmann, statsautorisert revisor / siviløkonom BI

Panteobligasjonen: Fellesobligasjonen er slettet. Forretningsfører har sjekket dette med grunnboka.

Salg / overdragelse av leiligheter / aksjer:
Schivesgt.10A – Leil.3: fra Monique M. Jacquet til Harald Opsahl / Eline Korbi Kolstad - 24.03.2023
Schivesgt.12A – Leil.21: fra Sofie Kyrkjebø Hvide /Jonas Peter Falck til Hege Sandvik - 19.10.2023
Schivesgt.12A – Leil.25: fra Jens Petersen til Cecilie Fløtre Haraldsen - 25.10.2023
Schivesgt.10B – Leil.7: fra Mette Amalie Huck til Fredrik Randsborg / Helene Sunde - 16.11.2023

De nyinnflyttede ønskes velkommen til Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Bruksoverlatelser / fremleie:
Tre leiligheter er utleid pr.31.12.2023.

Styrearbeid
Det sittende styret har i denne perioden hatt 6 styremøter, i tillegg arbeidsmøter, konsultasjoner og befaringer. Varamedlemmer har også deltatt i styrearbeidet.

Styrekontakt:
Epost: vestkanttorvet@gmail.com, Vibbo.no: Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Vedlikehold historikk i Vestkanttorvets Boligaktieselskap:

- Tak skiftet 1990
- Fjernvarme Hafslund / Fortum innlagt - 2009.
- Rens ventilasjonskanaler Power Clean - 2011
- Nye brannslukkingsapparat, branntepper og brannvarslere utdelt - 2014
- Nytt ringeklokke system med tablå og telefoner - 2014
- Rørfornying med Proline-metoden alle avløpsrør, samt nye bunnledninger - 2015
- Fasadene Schivesgt.10 og dels 12 pusset opp, zink taknedløp sålbenkbeslag - 2015, 2016
- Balkongrekkverk med nye plater og skjermer Schivesgt.12 - 2015, 2016
- Utområde og hagen opparbeidet med kantstein plen og brostein - 2016
- Lamper i Schivesgt10 skiftet til LED med bevegelsessensor - 2016
- Ny vaskemaskin, tørketrommel i fellesvaskeri 2016, Rulle - 2017
- Fjernavleste automatiske strømmålere - 2017
- Nye postkasser med skilt - 2018
- GET (nå Telia) digital kollektivavtale TV og bredbånd - 2018
- Hekk plantet langs alle gater - 2019
- Trappeoppganger malt - 2016, 2018, 2020
- Varmekabler i takrenner utbedret - 2020, 2021
- EL-stikk på loft for renholdsmaskiner montert – 2021
- Årlig serviceavtale på brannalarmanleggene med batteribytte og test - 10.02.2021
- Tidsbryter på vaskemaskin justert 2020. Tidsbryter på tørketrommel installert - 2021
- Stoppekraner skiftet, inkl. asbestsanering stigerør varmeanlegg - 2020, 2021
- Radiator montert nederst i kald trappeoppgang i Schivesgt. 12A - sept. 2021
- Dørpumper montert på innvendige kjellerdører – brannsikring, Schivesgt.10 og 12 - 2021
- Påbegynt utbedring av dekker på to toppbalkonger Schivesgt.10A – 2021
- Rens av takrenne fra lift ble gjennomført i Schivesgt.10 og 12 - november 2021

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Styret har i perioden våren 2023 arbeidet spesielt med økonomistyring. Grunnet økte utgifter til strøm, fjernvarme og kommunale avgifter har styret fokusert på kostnadskontroll for å kunne håndtere renteøkning og generell prisstigning samt øvrige utgifter til drift og vedlikehold.
Det ble vedtatt en høyning av felleskostnadene med 3,5% med virkning fra 01.01.2024 i forbindelse med utarbeidelse av budsjett for 2024, og for å unngå underskudd i budsjettet for 2024.

Samtidig ble midler avsatt til vedlikehold og bygningsreparasjoner i henhold til vedlikeholdsplanen fra 2023, redusert og nøye prioritert.

I forbindelse med at OBOS overtok som forretningsfører fra august 2023, valgte styret å bytte bank til OBOS banken signert 28.04.2023. Nordea som bankforbindelse, ble oppsagt 08.10.2023

Styret besluttet å opprette en egen sparekonto i OBOS banken den 11.12.2023, for å avsette midler til vedtatte, men ikke utførte vedlikeholdsarbeider i henhold til vedlikeholdsplanen og budsjett i 2023. (Ved opprettelse av en vedlikeholdskonto kreves årsmøtevedtak for å kunne avsette midler til denne)

To toppbalkonger Schives gate 10A ble utbedret med nytt balkongdekke med flis, sluk og avløp, utførende Karlsen og Nordseth i 2021.
Det ble igjen konstatert lekkasje fra toppbalkong Schivesgt.10A – øst ned i leilighet i 2.etasje. Gjensidige forsikring dekker ikke fuktskaden i taket da utbedringskostnad er under egenandel. Garantikrav ble varslet Karlsen og Nordseth som til slutt gikk med på å trykkteste balkongmembranen, våren 2024. Trykktest ble utført mai 2024 og det ble konstatert lekkasje på avløpsrør mellom sluk og taknedløp, som Karlsen og Nordseth skal utbedre

I 2024 skal to toppbalkonger i Schivesgt.10C og sokkelbalkonger i 10 A og C utbedres tilsvarende toppbalkonger i Schivesgt.10A. I tillegg skal sokkelbalkong i Schives gate 12A utbedres.

Det ble konstatert vann fra tak over takrenne som medførte oversvømmelse på sokkelbalkong Schivesgt.10A. Takrenneservice AS utført rens av takrenne og taknedløp, der vannet renner over takrennen. Samtidig ble det bestilt rens av takrenner i Schivesgt.10 og 12 - februar 2023.

Desember 2023 ble det konstatert innbrudd i kjeller Schivesgt. 10A. Skader på kjellerdør og boddører og tyveri fra boder. Innbrudd meldt politi og skader meldt Gjensidige forsikring som skal dekke montasje av ny dør til kjeller. Lås og Nøkkel AS har montert innbruddsbeslag på samtlige kjellerdører på fellesareal i Schivesgt.10, i 2024

Utskifting av belysning i oppganger til Schivesgt.12 til LED som energitiltak er igangsatt, med innhenting av lampeprøver og pristilbud, pristilbud fra elektriker for montasje er akseptert.
Det ble samtidig innhentet tilbud fra elektriker for utskifting av hovedsikringer til automatsikringer i EL-tavleskap - april 2023. Men nye regler krever at sikringsskapene må byttes og utvides. Arbeidet med dette er derfor satt i bero.

VEDLIKHOLDSPLAN FRA 2023

1. **Balkongdekker, sluk, avløp, nedløpsrør for 2 sokkelbalkonger 10A og 10C.**
2. **Balkongdekker, sluk, avløp, nedløpsrør for 2 toppbalkonger 10C**
3. **Utskifting av lamper med vedlikeholdsfri LED, trappeoppganger Schivesgt.12**
4. Utskifting hovedsikringer til automatsikringer i EL-inntakskap i kjellere. **(Satt i bero 2023)**
5. Branntetting ved dører, luker og kabelgjennomføringer, Schivesgt.10 og 12
6. Utbedring av pipeløp og feieluker Schivesgt.10 og 12, inkl. toppbeslag piper.
7. Utbedring av fuktskade på murpuss langs sokkel mot terreng, Schivesgt.10 og 12.
8. Ev. montere dørpumper på loftdører mot trapperom.
9. Renovering eller utskifting av vinduer i oppganger.
10. Justering av bevegelsessensor i belysningsarmaturer i trapperom Schives gate 10

VEDLIKEHOLD

Uteareal
Utearealene har blitt holdt i stand av styret og frivillige beboere.
Plenklipp, klipp roser og gjødsel, ble utført av Grønt og Rent AS, sommersesongen 2022.
Snøbrøyting 2022-2023 utført av Gårdreform Snø og Grønt AS, maskinell brøyting og strøing fram til inngangsdører. Manuell snørydding og strøing av trapper blir utført av styret og beboere.
Dugnad våren 2023 ble avholdt 09.05.2023 med container. Høstrydding avholdt 18.11.2022, uten containere. Beboerne ble oppfordret til å delta i hagedugnad en valgfri kveld mellom 5.og 9.juli 2023.
Styret oppfordrer beboerne til å bidra med vedlikehold av utearealer og fellesarealer.

Vaskeri
Service på vaskemaskin og tørketrommel ble utført og i henhold til årlig serviceavtale.
Dørpakning/kobling byttet på vaskemaskin og varmeelement tørketrommel byttet 11.04.2023.
Vasketider: 08.00 - 21.00, mandag – lørdag.
(Utenom vasketider brytes strømmen til maskinene).
Ved vask av tøy med bøyler, hekter og knapper benyttes vaskeposer for ikke å tette filter.

Ventilasjon
Grunnet brannfaren og spredning av matlukt, er det ikke tillatt med kjøkkenvifter koblet til ventilasjonssjakter. Kjøkkenvifte skal ha kullfilter og resirkulere luften i kjøkken / leilighet. Baderomvifter er heller ikke tillatt montert eller tilknyttet ventilasjonssjakter.

Branntilsyn - Brann- og redningsetaten.
Selskapet er pålagt å dokumentere kontinuerlig arbeid med HMS, internkontroll og brannsikring.
Nye slukkeapparat, brannteppe og røykvarslere til samtlige leiligheter ble utdelt den 25.09.2014.
Rømningsveier i trapperom, i kjeller og på loft skal holdes ryddet. Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander, barnevogner, sko og møbler i inngangssoner, trappeoppganger og på fellesarealer.
Grunnet brannfare er det ikke tillatt å benytte elektriske maskiner inkl. vaskemaskiner uten tilsyn og tilstedeværelse av beboer. Røyking på fellesarealer, loft og kjeller, er forbudt.
Fyring i peis skal unngås av miljøhensyn og brannhensyn.

Hus tegninger
Digitaliserte plan- og fasadetegninger for begge gårdene er utarbeidet, samt registrering av boder.

Varmekabler i takrenner og taknedløp
Varmekabelbryter, jordfeilbryter med temperaturføler er plassert i tavleskap i Schivesgt.10 og 12.

Varmeanlegg
Lekkasjer i varmeveksler for fjernvarme Schivesgt10B, utbedret - april 2023.

Vann- og avløpsrør
PROLINE rørfornyingsystemet krever oppfølging av autoriserte rørlegger. Ved bestilling av rørlegger må denne være kjent med PROLINE rørfornyingsystem, slik at systemet blir ivaretatt og glassfiberforingene ikke blir skadet. Om dette ikke blir fulgt opp og ivaretatt av beboerne, kan det medføre erstatningsansvar. FDV dokumentasjon utarbeidet av PROLINE.

Brannalarmanlegg
Serviceavtale med Autronica Fire and Security AS for brannalarmanlegget inngått 14.02.2020. Servicen innbefatter årlig test av brannalarmanleggene og batteribytte i Schivesgt.10 og 12.

Revisjon av Husordensregler
Revidert husordensregler ble vedtatt i Årsmøtet 2016.
Generelle retningslinjer ved oppussingsarbeider i leiligheter er utarbeidet av styret og vedlagt.

INFORMASJON OM LEVERANDLØRER TIL BOLIGSELSKAPET:

Forsikring
Boligselskapet er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring Polisenummer: 79710978.
Alle skader på bygningene meldes umiddelbart inn til forsikringsselskapet. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.
Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.
Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Privat innbo /eiendeler forsikres av den enkelte aksjonær / beboer.

Kabel-TV
TELIA Digital-TV/bredbånd-kollektivavtale, datert 15.11.2022, gjeldende fra 01.01.2023 og i 3 år.

Vaskeri
Årlig serviceavtale vaskerimaskiner: Roderik Jako v/Kristian, tlf.22 80 62 00.

Trappevask
Trapper, vaskeri, fellesarealer med matteservice: Bygård Vaktmesteren AS, mob.40 87 80 67.

Utomhus
Maskinell snøbrøyting, strøing: Gårdreform Snø og Grønt AS, v/Tom Olsen Ingerø, tlf.22 38 38 38.
Plenklipp, stell / beskjæring av roser / trær: Grønt og Rent AS, v/Siv, mob.41 68 00 38.
Beskjæring av trær: Jonathan Simpson, mob.94 09 26 50
Anleggsgartner uteområder: Jacek Anleggsservice AS, mob.93 60 66 42.

Murer og maler
Murmester 1 v/Alex, mob.40 58 20 31.
Malercompagniet Oslo AS v/Tom Rindal, mob.90 85 42 20.

Elektriker / Brannalarmanlegg
ACR elektro AS v/Rune Natås, mob.90 99 74 84, kontor tlf.67 15 91 50. rune@acrelektro.no.
Serviceavtale Autronica Fire and Security AS, service mob.09753, service.norge@autronicafire.no

Rørlegger
Martinsen & Brodahl AS v/Stian Flikka, mob.94 00 95 76 / Terje Brodahl, mob.94 00 95 76
Rørfornying avløp: PROLINE Norge AS, v/Paul Hahn, mob.92 87 10 68, paul.hahn@prolineas.no

Fjernevarme og Varmeanlegg
Fortum Celsio varmeleverandør og ansvarlig ekstern del. Infratek AS, montert intern del veksler.
Service: Martinsen & Brodahl AS v/Stian Flikka, mob.94 00 95 76 / Terje Brodahl, mob.94 00 95 76

Ventilasjon
Rens ventilasjonskanaler: Power Clean Norge AS, mob.80 03 53 00, post@powerclean.no

Glass og beslag - tak, overlys, takluker, sålbenker og takrenner
Glassmester: Overlys i trapperom Schivesgt.10B og 12B. Glassmester Berglund AS.
Blikkenslager: Rett bygg AS v/Dag Flesvik, mob.48 18 92 16.

Ringetablå / dørtelefoner /postkasser
Porttelefon Service AS, tlf.67 90 90 98, post@porttelefonservice.no
Siedle Nordic Norge tlf. 67 11 06 07 leverer folie og mal til navneskilt i ringetablå.
Postkasse Robust/Elite: Stansefabrikken AS, products@stansefabrikken.no.
Postskilt type10100: Skiltservice AS, trond@skiltservice.com, nettbutikk: www.skiltservice.com,

Dører, låser
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, Neuberggt 21, 0367 Oslo. tlf.22 60 60 60
Låsvakten Døgnservice AS. v/Roy, mob.48 25 11 11, kontor tlf.22 55 60 60

Vinduer og balkongdører
Vinduer og balkongdører: Tre Spesial AS -Sandefjord, tlf.33 46 20 03. www.trespesial.no
Isolerglass med E-list sprosse. Skjult vendebeslag, ringhasper, spalteventil i karm, alle glasslister av tre i samme farge som vindu. Balkongdører med speil/frise i brystning utvendig og innvendig.
Espagnolett med vriderknapp, eller eventuelt sylinderlås.
Montasje: Byggsørvis Welin AS, mob.95 96 64 93, tlf.22 12 07 00

Ytterdører i trapperom og kjeller
Ytterdører stål: Norske Metallfasader AS, www.metallfasader.no. m/herdet laminert glass.
Ytterdører tre - kjeller: produseres av AS Jømna Brug, tlf.62 43 59 50. www.jomna.no

Inngangsdører til leiligheter i trapperom
Ekte fyllingsdør med glassfelt, brannklasse EI30/B30, lydklasse Rw38dB.
AS Jømna Brug, tlf. 62 43 59 50. www.jomna.no (Schivesgt.10 og 12). AlternativT:
Dørfabrikken Vatnestrøm AS, tlf.48111118 -Malermest.Brodahl, Briskebyv.86, 0259 Oslo

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet 2023 viser et overskudd på NOK 301.087, - pr. 31.12.2023. som foreslås ført mot egenkapital, som da utgjør et udekket tap på NOK 1.449.880, - pr.31.12.2023. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr. 911.507.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 285.500 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestkanttorvets Boligaktieselskap.

Lån
Vestkanttorvets Boligaktieselskap har lån i Sparebanken Øst.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.
Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.juni 2024

Styret
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Svein Bjoland jr./s/	Randi Aarvik /s/	Odd Arne Lyngstad /s/
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

VEDLEGG - FARGER:

Fasade – Schivesgate 10

Vegg:	Skagen Gul	(STO col-id 20303) NCS 1431-Y20R
Sokkel kvaderpuss /vindusomramming:	Gråhvit	(STO col-id 20322) NCS 1705-Y16R
Vindu/balkongdør utvendig:	Brun	NCS 7413-Y85R
Vindu/balkongdør innvendig:	Hvit	NCS S 0502-Y
Balkongrekkverk stål:	Brun	NCS 7413-Y85R bengalakk
Stål ytterdører ut-/innvendig:	Brun	NCS 7413-Y85R pulverlakk / bengalakk

Fasade – Schivesgate 12

Sokkel kvaderpuss - Schivesgt.12:	Gråhvit	NCS 1705-Y16R (STO col-id 20322)
Vindu/balkongdør utvendig:	Grønn	NCS 7020-G30Y
Vindu/balkongdør innvendig:	Hvit	NCS S 0502-Y
Balkongrekkverk stål:	Grønn	NCS 7020-G30Y bengalakk
Stål ytterdører ut-/innvendig:	Grønn	NCS 7020-G30Y pulverlakk / bengalakk

Trapperom – Schivesgate 10A

Vegg:	Grå	NCS S 2500-N
Vaskesokkel:	Grå	NCS S 3500-N
Himling:	Hvit	NCS S 0500-N
Dør leilighet utvendig - mot trapperom:	Hvit	NCS S 0603-G80Y
Dør leilighet innvendig - mot leilighet:	Hvit	NCS S 0502-Y
Vindu og dør kjeller/loft - mot trapperom:	Hvit	NCS S 0603-G80Y
Rekkverk:	Sort	Bengalakk

Trapperom – Schivesgate 10B (fra 2018)

Vegg:	Grågrønn	NCS S 2005-G90Y
Vaskesokkel:	Grå	NCS S 4502-Y
Himling:	Hvit	NCS S 0502-Y
Dør leilighet utvendig - mot trapperom:	Hvit	NCS S 0502-Y
Dør leilighet innvendig - mot leilighet:	Hvit	NCS S 0502-Y
Vindu og dør kjeller/loft - mot trapperom	Hvit	NCS S 0502-Y
Rekkverk:	Sort	Bengalakk

Trapperom – Schivesgate 10 C (fra 2019)

Vegg:	Lys grå	NCS S 1500-N
Vaskesokkel, loft-/kjellerdør:	Grå	NCS S 3000-N, matt
Himling:	Hvit	NCS S 0500-N
Dør leilighet utvendig - mot trapperom:	Hvit	NCS S 0502-Y
Dør leilighet innvendig - mot leilighet:	Hvit	NCS S 0502-Y
Vindu og dør kjeller/loft - mot trapperom	Grå	NCS S 3000-N, matt
Rekkverk:	Sort	Bengalakk

Trapperom – Schivesgate 12A,B,C (fra 2018)

Vegg:	Lys grå	NCS S 1502-Y
Vaskesokkel:	Grå	NCS S 4502-Y
Himling:	Hvit	NCS S 0502-Y
Dør leilighet utvendig - mot trapperom:	Blå	NCS 4020-R90B
Dør leilighet innvendig - mot leilighet:	Hvit	NCS S 0502-Y
Vindu og dør kjeller/loft - mot trapperom:	Blå	NCS 4020-R90B
Rekkverk:	Sort	Bengalakk

Markisestoff balkongkasser

Schivesgt.10: ensfarget / smalstripet-farge:	Skagengul / grå og hvit, Balkongkasse grå/svart
Schivesgt.12: bredstripet - farge:	Okergul / beige, Balkongkasse grønn/svart

Generelle retningslinjer ved oppussing, renovering og ombygging av leiligheter i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Styret i Vestkanttorvets Boligselskapet skal informeres skriftlig om planene for arbeidene og hvor omfattende disse blir, før arbeidet igangsettes. Styret må ha informasjon om tiltaket med bl.a. tegninger og dokumentert tillatelse fra Oslo kommune PBE, for søknadspliktige arbeider. Styret har utvidet og personlig ansvar i et boligaksjeselskap og skal derfor godkjenne tiltaket før igangsetting.

Det skal settes opp varsel i samtlige oppganger i Schives gate 10 og 12 om arbeidene som igangsettes og ulempene disse ev. kan medføre for beboerne i begge bygningene.
I varsel skal det fremkomme prosjektets oppstartdato og varighet, samt tidspunkt på dagtid for arbeidene. Støyende arbeider skal kun pågå mellom kl. 09.00 og kl.16.00.

Det skal opplyses dersom arbeidet medfører støy og støvplager og mellomlagring av materiale og avfall på fellesarealer, inne og ute. Det skal informeres om håndverkere har tilgang til innganger / trapperom, og at det påses at inngangsdørene holdes låst. Det skal informeres om at håndverkerne ev. parkere i bakgården.

Tiltakshaver må sørge for nødvendig ekstra renhold på fellesarealer, trapper, kjeller, loft og uteområder som følge av rive- og byggearbeider. Det kan ikke forventes at ordinær trappevask påtar seg ekstraarbeid i forbindelse med byggerenhold.

Endringer av bærende konstruksjoner og branncellebegrensninger er søknadspliktige.
Det må gjøres statiske beregninger av ingeniør/konsulent med sentral godkjenning dersom det gjøres endringer, utsparinger, utvekslinger eller riving av bærende konstruksjoner og vegger. Beregningene skal sammen med plantegninger fremlegges for styret for godkjenning, før søknad sendes til PBE i Oslo kommune.

Arbeider i bad og kjøkken er søknadspliktige, ved hulltaking i branncellebegrensende vegg/dekke. Arbeider i bad skal følge våtromnormen. Det anbefales å skifte ut dårlige sluk.
Det må benyttes firma med sentral godkjenning for søknadsprosess, prosjektering, utførelse og kontroll fram til ferdigattest.
Informasjon om PROLINE rørfornyingssystem er gitt til samtlige beboere, og skal videreformidle til rørlegger ved ev. rørarbeider. Rørlegger må være godkjent for arbeider med rørinstallasjoner opp mot PROLINE rørfornyingssystem. Skader eller feil tilknytning på PROLINE systemet kan medføre erstatningsansvar.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenvifter eller baderomvifter til eksisterende ventilasjonssjakt (Ref. Årsberetning 2017). Det benyttes resirkuleringsvifte med kullfilter.

Det skal ikke slisses i lyd- og branncellebegrensende vegger og gulv mellom leiligheter, da dette kan svekke konstruksjonen, med brann- og lydkrav mot berørte naboer.
Gjennomføringer og hulltakinger i brann- og lydskiller i murvegger og betongdekker, må tettes forskriftsmessig med godkjente tetningsmidler etter montasje av rør, sluk og kabler.
Det skal benyttes rør og sluk av støpejern i brann- og lydskiller.

Ved legging av parkett eller andre arbeider på gulv i leiligheten skal det sørges for at det benyttes trinnlydsdempende konstruksjoner, eller at gulvene rives til dekkekonstruksjon og bygges opp på nytt for å tilfredsstille dagens krav til trinnlyddemping, flanketransmisjon og lydgjennomgang.

Med vennlig hilsen
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap Oslo, 5. april 2022

HUSORDENSREGLER FOR VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

1.0 Innledning

Beboerne skal følge gjeldende husordensregler, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til leiligheter og fellesareal.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Hver beboer er erstatningsansvarlig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Overtredelser kan medføre advarsel og eventuelt pålegg om salg av leilighet.

2.0 Meldeplikt

Beboerne må ved feil på gårdens tekniske utstyr, sentralvarmeanlegg, vaskerimaskiner mm. kontakte styret omgående. Ufaglært inngripen kan medføre erstatningsansvar.

Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

3.0 Ro og orden

Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig støy, radio, TV og musikkanlegg/ -instrumenter. Maskiner må benyttes hensynsfullt. Vaskemaskiner og tørketromler i leiligheter skal kun benyttes når beboer er til stede, og er ikke tillatt brukt om natten.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være ro inne, så vel som ute. Selskapelighet ved spesielle anledninger utover klokken 23.00 skal varsles på forhånd.

4.0 Vaskeri

Vaskeriet skal brukes i samsvar med gitte instrukser. Vasketider er mandag til og med lørdag mellom klokken 08.00 og 21.00. Søndag og helligdager skal vaskeriet ikke benyttes.

Tørking av tøy kan skje på utvendig tørkeplass eller på tørkeloft. Utvendig tørkeplass kan ikke benyttes søndag og helligdager. På tørkeloft må det ikke henges opp tøy som er dryppende vått, og som kan medføre fuktgjennomgang fra loftsgulv til leilighet.

5.0 Fellesarealer - utomhus

Utearealene skal holdes ryddige.

Søppel skal kildesorteres. Papir og papp skal brettes og komprimeres og legges i avfallskasse for papp og papir. Alt avfall skal plasseres i kassene. Glass og metall, EL-avfall, spesialavfall og farlig avfall skal leveres til egne miljøstasjoner. NB: Større gjenstander må beboerne selv sørge for å kjøre bort.

Bakgården skal være fri for parkerte biler. Sykler skal plasseres på oppsatte utvendige sykkelstativ eller på anviste plasser i kjellerrom.

Risting av tepper og tøy fra vindu og balkonger er ikke tillatt. Teppebanking kan skje ved tørkestativ.

Det er ikke tillatt å foreta seg noe som endrer eller forringer fasadene, herunder skifte av vinduer, oppsett av skilt, antenner og flaggstenger. Ved skifte av vinduer skal styret kontaktes for korrekt type og farge.

6.0 Fellesareal – innomhus

Fellesarealene skal holdes ryddige.

I trapperom, inngangsparti og ganger på loft og kjeller som skal fungere som brannrømningsveier, skal det ikke oppbevares private gjenstander (jfr. Branninstruks). Private gjenstander skal plasseres i egen bod. Fottøy skal ikke plasseres utenfor inngangsdør. Barnevogner må plasseres på egnet sted eller i egen bod, slik at disse ikke hindrer rømningsveiene. Møbler og bilder er ikke tillatt oppsatt.

Lufting fra leilighetene ut i trappeoppgangen er ikke tillatt. Åpnes vinduer i trapperom for lufting, skal det skje kun i kort tid og vindu skal festes med stormkrok/haspe. Den som åpner vinduer er ansvarlig for at vinduet blir lukket igjen og hasper festet.

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

Det skal ikke oppbevares matvarer, verken i kjeller eller på loft.

7.0 Vaktmestertjenester - dugnad

Snøbrøyting og strøing av gangveiene og bakgården gjøres maskinelt av vaktmesterfirma. Manuell snørydding, feiing og strøing av trapper og inngangsparti gjøres av beboerne selv. Måke, feieutstyr og strøsand settes frem ved alle utgangsdører. Kasse med strøsand er plassert ved søppelkassene.

Området rundt søppelkassene må også holdes ryddig og brøytes av beboerne.

Det er montert varmekabler i takrennene for å hindre isdannelser. Disse skal slås på kun ved snøvær og kulde. Brytere er montert i sikringsskap i kjellere i Schivesgate 10 og 12.

Det kan likevel forekomme isdannelse fra takene ved store snømengder. Beboere i de øverste etasjene må være oppmerksom på dette, og behjelpelige med å fjerne istapper når dette er nødvendig og før istappene blir for store.

Plenklipping utføres av beboerne selv etter behov. Hagearbeider utføres ved årlig felles dugnad, av beboerne og av hagekomiteen.

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

8.0 Leiligheter – innvendig

Aksjonærene plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold og oppgradering av egen leilighet. Dette omfatter elektriske anlegg, sikringsskap, røropplegg, vinduer, innvendige dører og leilighetsdør med låser, samt innvendige overflater i den enkelte leilighet.

Det skal monteres varevinduer og innvendige balkongdører hver vintersesong, i leiligheter som ikke har skiftet til vinduer og balkongdører med isolerglass.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til eksisterende luftekanaler, grunnet faren for brannspredning. Det skal kun monteres kjøkkenventilator med resirkulering og kullfilter.

I prinsipp skal alt som sendes i avløpsrørene være løselig i vann. Alt som ikke løses opp utgjør en fare for tilstopping og tette avløp. Kun flytende avløpsåpner skal benyttes.

Ved rørleggerarbeid må det tas hensyn til at det er foretatt utbedring av eksisterende rør med innvendig rørforing etter «PROLINE-metoden». Rørlegger som benyttes skal kjenne til «PROLINE- metoden» og hvilke krav det stilles til dette rørleggerarbeidet.

Alle innvendige bygningsmessige endringer, som omfatter bærende og branncellebegrensende konstruksjoner, luftekanaler, ildsteder og røropplegg, må forelegges styret for godkjenning. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve tilbakeføring til opprinnelig situasjon. Søknadspliktige arbeider skal godkjennes av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune før igangsetting. Søknad til styret og godkjennelse av arbeidet, må foreligge før arbeidet igangsettes. Tiltakshaver / aksjonær er selv ansvarlig for at arbeidene utføres forskriftsmessig og av godkjent foretak / bedrift.

9.0 Balkonger

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

Grilling på balkongene er ikke tillatt grunnet brannfaren, samt røykutvikling, lukt og støy som vil være til ulempe for naboer.

Beboerne må sørge for at balkongsluk holdes åpne og ikke tettes til av løv.

Balkongsskjerm- og markisestoff skal følge vedtatt mønster og fargevalg.

10.0 Boder

Hver leilighet har to boder, en på loft og en i kjeller. Beboer må selv sørge for renhold, belysning, samt låser til egne boder. Det skal ikke plasseres gjenstander direkte inn mot yttervegg i kjellerbod.

11.0 Skilting

Aksjonærene er ansvarlig for å skaffe eget postkasseskilt i henhold til boligselskapets skiltstandard. Styret er behjelpelig med skilting av ringetablå.

12.0 Kabel TV anlegg

Boligaksjeselskapet har felles kabel TV anlegg, der samtlige leiligheter er tilkoblet. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

13.0 Dyrehold

Dyrehold må ha styrets skriftlige tillatelse. Dersom dyret er til ulempe for andre beboere må det ikke holdes i leiligheten.

14.0 Brannvern

Aksjonærene plikter å påse at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat og brannteppe i hver leilighet. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av utstyrets funksjonsdyktighet. Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak samt regler for lagring av ildsfarlige væsker i leilighet og boder.

Brannvarslingsanlegg er montert i fellesarealer, med røykdetektorer i trapperom, på loft og i kjeller. Brannalarmsentral med detektordisplay er plassert innenfor inngangsdør til Schivesgate 10B og 12B. Det er utplassert brannslukningsapparater på loft og i kjeller.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Brannbalkonger i Schivesgate 12 skal være tilgjengelig som alternativ rømningsvei.

Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt, på innendørs fellesareal.

15.0 Fremleie

Det må søkes skriftlig til styret om samtykke til fremleie (Vedtektene § 11). Navn på fremleier og datoer for leieperioden skal oppgis i søknaden. Styret har vedtatt at det er ett års boplikt før eventuell fremleie kan skje. Styret gir kun tillatelse til fremleie for ett år av gangen (Vedtektene § 9).

Fremleie medfører et husleietillegg på 10% for å dekke ekstra kostnader ved administrasjon og forretningsførsel. (Generalforsamlingsvedtak av 27.03.1990).

Eier av leiligheten har det fulle ansvar for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake. Leietaker plikter å rette seg etter gjeldende husordensregler som utleier skal fremlegge for leietaker.

16.0 Annet

Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene dersom dette viser seg nødvendig.

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Generalforsamling / Årsmøte - 2016 Vedtatt - Oslo, 25.mai 2016

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP
ORG.NR. 814 292 622, KUNDENR. 1823

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 700 512	2 530 188	2 670 584	2 679 000
Andre inntekter	3	2 964	0	4 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 703 476**	**2 530 188**	**2 674 584**	**2 682 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-18 687	-90 000	-90 000
Avskrivninger	15	-7 041	-7 041	-7 040	-7 000
Revisjonshonorar	6	-10 500	-15 000	-15 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-76 266	-70 935	-79 000	-81 000
Konsulenthonorar	7	-10 799	-14 027	-18 238	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-91 038	-262 027	-330 000	-285 500
Forsikringer		-171 604	-154 962	-175 000	-189 000
Kommunale avgifter	9	-504 138	-400 332	-419 000	-461 500
Vaskeri		0	-8 599	-10 000	-8 500
Energi/fyring	10	-879 603	-888 486	-895 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-159 408	-161 592	-159 408	-180 000
Andre driftskostnader	11	-138 998	-120 563	-117 000	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 152 085**	**-2 134 941**	**-2 327 686**	**-2 332 500**
DRIFTSRESULTAT		**551 391**	**395 248**	**346 898**	**349 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	31 188	26 986	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-281 492	-196 656	-270 000	-311 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-250 304**	**-169 669**	**-250 000**	**-291 000**
ÅRSRESULTAT		**301 087**	**225 578**	**96 898**	**58 500**
Overføringer:					
Udekket tap		0	0		
Reduksjon udekket tap		301 087	225 578		

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

ORG.NR. 814 292 622, KUNDENR. 1823

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 444 479	1 444 479
Andre varige driftsmidler	15	21 125	28 167
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 465 605**	**1 472 646**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94 344	80 234
Forskuddsbetalte kostnader		90 184	251 308
Driftskonto OBOS-banken		522 131	1 069 800
Sparekonto OBOS-banken		500 652	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 207 312**	**1 401 342**
SUM EIENDELER		**2 672 916**	**2 873 988**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	167 600	167 600
Udekket tap	17	-1 617 480	-1 918 567
SUM EGENKAPITAL		**-1 449 880**	**-1 750 967**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	3 726 432	3 794 307
Borettsinnskudd	19	100 560	100 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 826 992**	**3 894 867**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 137	107 525
Leverandørgjeld		207 942	446 553
Påløpte renter		23 725	21 620
Annen kortsiktig gjeld		0	154 390
SUM KORTSIKTIG GJELD		**295 805**	**730 088**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 672 916**	**2 873 988**
Pantstillelse	20	6 540 000	6 540 000

Oslo, 16.05.2024
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Svein Jr. Bjoland Odd Arne Lyngstad Randi Aarvik

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter	2 576 376
Fremleietillegg	12 200
Eiendomsskatt	111 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 700 512**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Andre inntekter, bodleie	2 964
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 964**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Andre konsulenthonorarer, Eneas Service AS	-1 284
Tilleggstjenester, OBOS Eindomsforvaltning AS	-2 750
Tilleggstjenester, Hammersborg Eiendomsforvaltning AS	-6 765
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 799**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Kreditnota for kostnad 2022, Karlsen & Nordnes Entreprenør AS	29 467
Drift/vedlikehold VVS	-48 849
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 179
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 375
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-15 939
Kostnader dugnader	-2 164
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-91 038**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-111 936
Vann- og avløpsavgift	-238 760
Feieavgift	-5 355
Renovasjonsavgift	-148 087
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-504 138**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-62 400
Fjernvarme	-817 203
SUM ENERGI / FYRING	**-879 603**

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 258
Håndverktøy	-4 998
Lyspærer og sikringer	-889
Renhold ved firmaer	-55 667
Snørydding	-40 598
Gressklipping	-20 913
Andre kontorkostnader	-2 351
Porto	-975
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-6 363
Øreavrunding	2
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-138 998**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	17 476
Renter OBOS Banken	3 389
Renter Nordea	9 969
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	354
SUM FINANSINNTEKTER	**31 188**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og omk. Lån, Sparebanken Øst	-281 492
SUM FINANSKOSTNADER	**-281 492**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	1 444 479
SUM BYGNINGER	**1 444 479**

Gnr.212/bnr.770 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	71 750	
Avskrevet tidligere år	-43 584	
Avskrevet i år	-7 041	21 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**21 125**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Aksjekapitalen er på kr	167 600

fordelt på 1676 aksjer à kr 100.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere. 167 600

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebanken Øst		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	205 693	
Nedbetalt i år	67 875	
		-3 726 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 726 432**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-100 560
SUM BORETTSINNSKUDD	**-100 560**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	100 560
Pantelån	3 726 432
TOTALT	**3 826 992**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 444 479
TOTALT	**1 444 479**

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring
Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE FORSIKRING(08460) med polisenummer 79710978. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.
Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 982 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Oslo, 29. mai 2024

14405 12151

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Vestkanttorvets Boligaktieselskap som viser et årsoverskudd på NOK 301.087.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Bankkonto – DnB 7676.15.95234
Kontoadresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil: +47 95 24 99 05
Postboks 54 – Blindernhallen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

• opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

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

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 29. mai 2024

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Til Generalforsamlingen i Vestkanttorvets Boligaktieselskap 12.Juni 2024

Sak: Valg

1) Valg av styre

Valgkomiteen har bestått av Hannah Osberg Andresen og Nicoline Stenersen Lien. Jonas Peter Falck flyttet ut i løpet av 2023.

Hele styret er på valg i år.
Valgkomiteens innstilling til kandidater i år er;

Valg av styre

- Anne Ma Birkeland – Velges som styrets leder for en periode på 1 år.
- Odd Arne Lyngstad – Velges som styremedlem for en periode på 2 år
- Egil Waldrop – Velges som styremedlem for en periode på 2 år

Valg av 2 varamedlemmer

- Jesper Borg – Velges som varamedlem for en periode på 1 år.
- Randi Aarvik – Velges som varamedlem for en periode på 1 år.

2) Valg av valgkomite

Valg av valgkomite – periode på 1 år

Følgende personer har sagt seg villig til å være i valgkomiteen for neste periode.

- Hannah Osberg Andresen Schives gate 10 A
- Nicoline Stenersen Lien Schives gate 10 A

Oslo, 07. Mai 2024

Hannah Osberg Andresen

Nicoline Stenersen Lien

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.06.24
Selskapsnummer: 1823 **Selskapsnavn:** Vestkanttorvets Boligaktieselskap

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

HUSORDENSREGLER FOR VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

1.0 Innledning

Beboerne skal følge gjeldende husordensregler, og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de personer som gis adgang til leiligheter og fellesareal.

En lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

Hver beboer er erstatningsansvarlig for skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Overtredelser kan medføre advarsel og eventuelt pålegg om salg av leilighet.

2.0 Meldeplikt

Beboerne må ved feil på gårdens tekniske utstyr, sentralvarmeanlegg, vaskerimaskiner mm. kontakte styret omgående. Ufaglært inngripen kan medføre erstatningsansvar.

Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

3.0 Ro og orden

Beboerne må ikke forstyrre hverandre med unødig støy, radio, TV og musikkanlegg/ -instrumenter. Maskiner må benyttes hensynsfullt. Vaskemaskiner og tørketromler i leiligheter skal kun benyttes når beboer er til stede, og er ikke tillatt brukt om natten.

Mellom klokken 23.00 og 07.00 skal det være ro inne, så vel som ute. Selskapelighet ved spesielle anledninger utover klokken 23.00 skal varsles på forhånd.

4.0 Vaskeri

Vaskeriet skal brukes i samsvar med gitte instrukser. Vasketider er mandag til og med lørdag mellom klokken 08.00 og 21.00. Søndag og helligdager skal vaskeriet ikke benyttes.

Tørking av tøy kan skje på utvendig tørkeplass eller på tørkeloft. Utvendig tørkeplass kan ikke benyttes søndag og helligdager. På tørkeloft må det ikke henges opp tøy som er dryppende vått, og som kan medføre fuktgjennomgang fra loftsgulv til leilighet.

5.0 Fellesarealer - utomhus

Utearealene skal holdes ryddige.

Søppel skal kildesorteres. Papir og papp skal brettes og komprimeres og legges i avfallskasse for papp og papir. Alt avfall skal plasseres i kassene. Glass og metall, EL-avfall, spesialavfall og farlig avfall skal leveres til egne miljøstasjoner. NB: Større gjenstander må beboerne selv sørge for å kjøre bort.

Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Schivesgate 10 - 12, 0259 Oslo

Bakgården skal være fri for parkerte biler. Sykler skal plasseres på oppsatte utvendige sykkelstativ eller på anviste plasser i kjellerrom.

Risting av tepper og tøy fra vindu og balkonger er ikke tillatt. Teppebanking kan skje ved tørkestativ.

Det er ikke tillatt å foreta seg noe som endrer eller forringer fasadene, herunder skifte av vinduer, oppsett av skilt, antenner og flaggstenger. Ved skifte av vinduer skal styret kontaktes for korrekt type og farge.

6.0 Fellesareal – innomhus

Fellesarealene skal holdes ryddige.

I trapperom, inngangsparti og ganger på loft og kjeller som skal fungere som brannrømningsveier, skal det ikke oppbevares private gjenstander (jfr. Branninstruks). Private gjenstander skal plasseres i egen bod. Fottøy skal ikke plasseres utenfor inngangsdør. Barnevogner må plasseres på egnet sted eller i egen bod, slik at disse ikke hindrer rømningsveiene. Møbler og bilder er ikke tillatt oppsatt.

Lufting fra leilighetene ut i trappeoppgangen er ikke tillatt. Åpnes vinduer i trapperom for lufting, skal det skje kun i kort tid og vindu skal festes med stormkrok/haspe. Den som åpner vinduer er ansvarlig for at vinduet blir lukket igjen og hasper festet.

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

Det skal ikke oppbevares matvarer, verken i kjeller eller på loft.

7.0 Vaktmestertjenester - dugnad

Snøbrøyting og strøing av gangveiene og bakgården gjøres maskinelt av vaktmesterfirma. Manuell snørydding, feiing og strøing av trapper og inngangsparti gjøres av beboerne selv. Måke, feieutstyr og strøsand settes frem ved alle utgangsdører. Kasse med strøsand er plassert ved søppelkassene.

Området rundt søppelkassene må også holdes ryddig og brøytes av beboerne.

Det er montert varmekabler i takrennene for å hindre isdannelser. Disse skal slås på kun ved snøvær og kulde. Brytere er montert i sikringsskap i kjellere i Schivesgate 10 og 12.

Det kan likevel forekomme isdannelse fra takene ved store snømengder. Beboere i de øverste etasjene må være oppmerksom på dette, og behjelpelige med å fjerne istapper når dette er nødvendig og før istappene blir for store.

Plenklipping utføres av beboerne selv etter behov. Hagearbeider utføres ved årlig felles dugnad, av beboerne og av hagekomiteen.

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

8.0 Leiligheter – innvendig

Aksjonærene plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold og oppgradering av egen leilighet. Dette omfatter elektriske anlegg, sikringsskap, røropplegg, vinduer, innvendige dører og leilighetsdør med låser, samt innvendige overflater i den enkelte leilighet.

Det skal monteres varevinduer og innvendige balkongdører hver vintersesong, i leiligheter som ikke har skiftet til vinduer og balkongdører med isolerglass.

Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilator til eksisterende luftekanaler, grunnet faren for brannspredning. Det skal kun monteres kjøkkenventilator med resirkulering og kullfilter.

I prinsipp skal alt som sendes i avløpsrørene være løselig i vann. Alt som ikke løses opp utgjør en fare for tilstopping og tette avløp. Kun flytende avløpsåpner skal benyttes.

Ved rørleggerarbeid må det tas hensyn til at det er foretatt utbedring av eksisterende rør med innvendig rørforing etter «PROLINE-metoden». Rørlegger som benyttes skal kjenne til «PROLINE-metoden» og hvilke krav det stilles til dette rørleggerarbeidet.

Alle innvendige bygningsmessige endringer, som omfatter bærende og branncellebegrensende konstruksjoner, luftekanaler, ildsteder og røropplegg, må forelegges styret for godkjenning. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve tilbakeføring til opprinnelig situasjon. Søknadspliktige arbeider skal godkjennes av Plan og bygningsetaten i Oslo kommune før igangsetting. Søknad til styret og godkjennelse av arbeidet, må foreligge før arbeidet igangsettes. Tiltakshaver / aksjonær er selv ansvarlig for at arbeidene utføres forskriftsmessig og av godkjent foretak / bedrift.

9.0 Balkonger

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene.

Grilling på balkongene er ikke tillatt grunnet brannfaren, samt røykutvikling, lukt og støy som vil være til ulempe for naboer.

Beboerne må sørge for at balkongsluk holdes åpne og ikke tettes til av løv.

Balkongsskjerm- og markisestoff skal følge vedtatt mønster og fargevalg.

10.0 Boder

Hver leilighet har to boder, en på loft og en i kjeller. Beboer må selv sørge for renhold, belysning, samt låser til egne boder. Det skal ikke plasseres gjenstander direkte inn mot yttervegg i kjellerbod.

11.0 Skilting

Aksjonærene er ansvarlig for å skaffe eget postkasseskilt i henhold til boligselskapets skiltstandard. Styret er behjelpelig med skilting av ringetablå.

Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Schivesgate 10 - 12, 0259 Oslo

12.0 Kabel TV anlegg

Boligaksjeselskapet har felles kabel TV anlegg, der samtlige leiligheter er tilkoblet. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

13.0 Dyrehold

Dyrehold må ha styrets skriftlige tillatelse. Dersom dyret er til ulempe for andre beboere må det ikke holdes i leiligheten.

14.0 Brannvern

Aksjonærene plikter å påse at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat og brannteppe i hver leilighet. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av utstyrets funksjonsdyktigheten. Beboerne må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak samt regler for lagring av ildsfarlige væsker i leilighet og boder.

Brannvarslingsanlegg er montert i fellesarealer, med røykdetektorer i trapperom, på loft og i kjeller. Brannalarmsentral med detektordisplay er plassert innenfor inngangsdør til Schivesgate 10B og 12B. Det er utplassert brannslukningsapparater på loft og i kjeller.

Beboerne plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Brannbalkonger i Schivesgate 12 skal være tilgjengelig som alternativ rømningsvei.

Røyking og all bruk av åpen ild er forbudt, på innendørs fellesareal.

15.0 Fremleie

Det må søkes skriftlig til styret om samtykke til fremleie (Vedtektene § 11). Navn på fremleier og datoer for leieperioden skal oppgis i søknaden. Styret har vedtatt at det er ett års boplikt før eventuell fremleie kan skje. Styret gir kun tillatelse til fremleie for ett år av gangen (Vedtektene § 9).

Fremleie medfører et husleietillegg på 10% for å dekke ekstra kostnader ved administrasjon og forretningsførsel. (Generalforsamlingsvedtak av 27.03.1990).

Eier av leiligheten har det fulle ansvar for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake. Leietaker plikter å rette seg etter gjeldende husordensregler som utleier skal fremlegge for leietaker.

16.0 Annet

Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene dersom dette viser seg nødvendig.

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap Oslo, 25. mai, 2016

VEDTEKTER

for

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

av 13. april 1993, endret på generalforsamling 26. april 2004

§1

Vestkanttorvets Boligaktieselskap er et uansvarlig selskap hvis formål er innkjøp, bebyggelse og drift av eiendommene Schivesgt. 10 og 12 i Oslo, gnr. 212, bnr. 770 og 771. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

§2

Selskapets aksjekapital er kr 167.600,- fordelt på 1.676 aksjer à kr 100,- lydende på navn og fullt innbetalt.

§3

Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tiender.

§4

Selskapet ledes av et styre på 3 medlemmer med 2 varamenn. Styret er beslutningsdyktig når minst 2 styremedlemmer er tilstede. Styrets formann velges for 1 år, og styrets 2 medlemmer velges for 2 år av gangen. Varamannen velges for 1 år. Styret forplikter selskapet. Styret kan meddele prokura.

§5

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av mai måned ved skriftlig innkallelse til samtlige aksjonærer med en ukes varsel.

§6

Generalforsamlingen skal behandle:

a) Styrets årsberetning.
b) Fastsettelse av regnskap og balanse.
c) Anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd i h.t. den fastsatte balansen og eventuelt utdeling av utbytte.
d) Valg av styremedlemmer.
e) Andre saker som i h.t. lov hører inn under generalforsamlingen.
f) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen treffer vedtak med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Det kreves likevel tilslutning som for vedtektsendring (2/3) for vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesareal til nye eller nye deler av eksisterende bruksenhet.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
e) Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Endring av vedtekter med mindre annet er særskilt fastsatt.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av selskapets karakter krever tilslutning fra samtlige aksjonærer.

§7

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det nødvendig eller når et antall aksjonærer som til sammen representerer minst 1/10 av aksjekapitalen forlanger det. Om berammelse og bekjentgjørelse gjelder samme regler som for ordinær generalforsamling. Kun de saker som er nevnt i innkallelsen kan behandles.

§8

På generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Stemmeretten kan utøves av aksjonæren eller av fullmektig.

Hver sak avgjøres ved alminnelig flertall av de avgitte stemmer hvis ikke annet er bestemt i vedtektene eller aksjeloven. I tilfelle stemmelikhet er møtelederens stemme avgjørende.

§9

Overdragelse av aksje skal godkjennes av styret som kun kan nekte godkjennelse når det foreligger saklig grunn for nektelsen.

Selskapet vedtar regler for utleie/fremleie av leiligheter og regler aksjonær skal følge ved klager på fremleietaker. Styret har fullmakt til å endre disse regler. Erverver av leilighet og fremleietaker skal samtidig med melding om erverv bekrefte at de godtar selskapets vedtekter, husordensregler og reglene for utleie og klagebehandling som bindene for seg. Unnlatelse av å inngi slik erklæring skal anses som vesentlig mislighold av aksjonæren.

§10

Mellom selskapet og leieboerne opprettes leiekontrakter hvis innhold skal være vedtatt av generalforsamlingen.

Styret fastsetter ordensreglene.

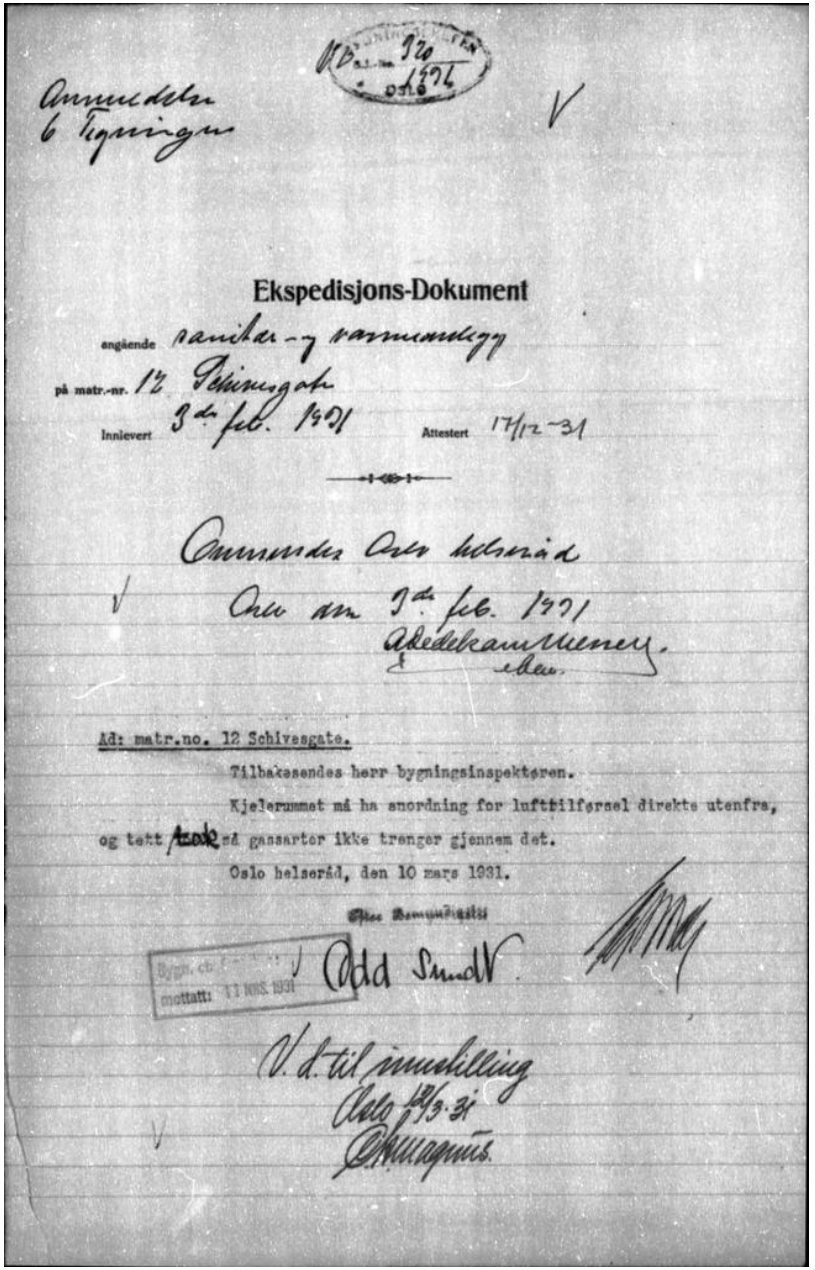
Enhver aksjonær plikter til enhver tid å holde leiligheten i god og forsvarlig stand. Styret skal ved salg og fraflytting kontrollere leilighetene for å påse at disse er i god og forsvarlig stand.

§11

Fremleie av leilighet kan kun skje med styrets samtykke.

§12

Spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om foran avgjøres av den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning.



Anmeldelse
6 Tegninger

V

Ekspedisjons-Dokument

engående sanitær- og varmeanlegg

på matr.-nr. 12 Schivesgate

Innlevert 3de feb. 1931 Attestert 17/12-31

Anmeldes Oslo helseråd

V Oslo den 3de feb. 1931

Overdekanmeldelse.

Ad: matr.no. 12 Schivesgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Kjelerummet må ha anordning for lufttilførsel direkte utenfra, og tett tak så gassarter ikke trenger gjennem det.

Oslo helseråd, den 10 mars 1931.

Byggn. cb. mottatt: 11 MAR. 1931

Odd Smedv.

V. d. til innstilling
Oslo 12/3. 31

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

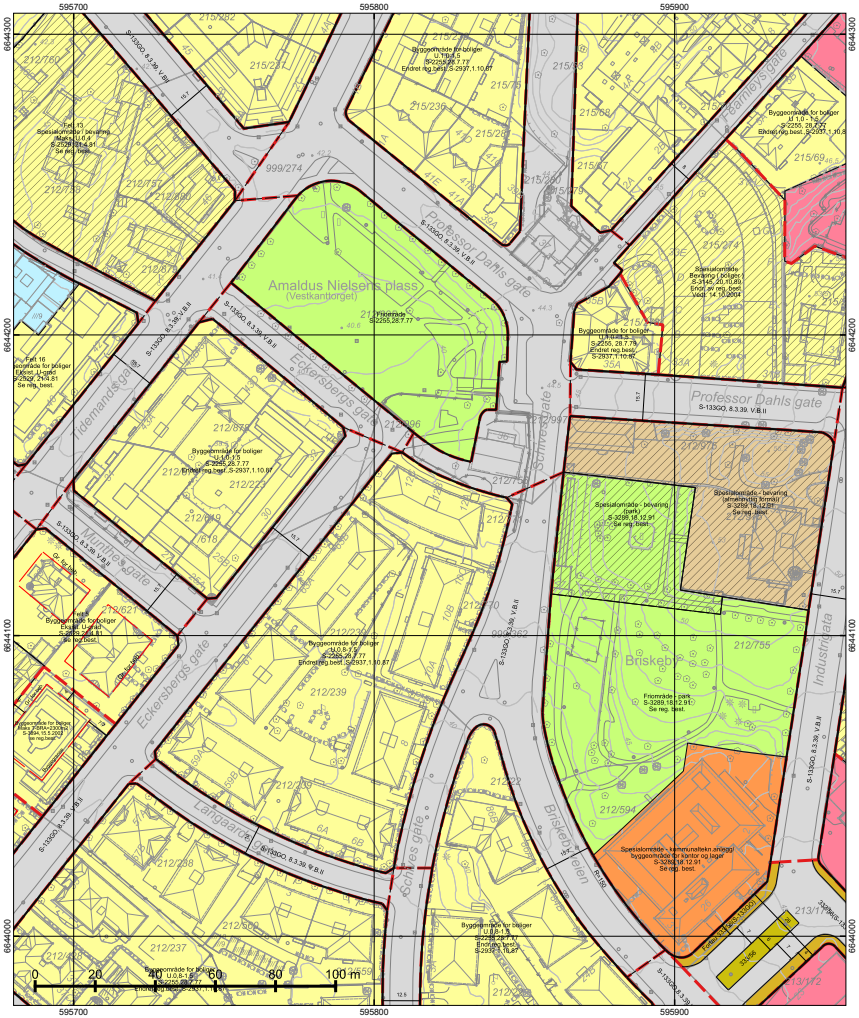
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 12.06.2025
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).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144530/ 86514089
Deres ref.: 41245/ KB@MSNOP
Adresse: SCHIVES GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/771

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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde

- RbBevaringGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)


595700
595800
595900
6644300
6644200
6644100
6644000
Amaldus Nielsens plass
(Vestkantorget)
Professor Dahls gate
Schives gate
Eckersbergs gate
Briskebyveien
Briskeby
Langgaards gate
Munthes gate
Industrigata
Frydenbergs gate
Frydenbergs plass
Frydenbergveien
Frydenberg skole
Frydenberg stadion
Frydenberg tennis
Frydenberghallen
Frydenberghallen
Frydenberg barnehage
Frydenberg barnehage
Frydenberg barnehage

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

23332800

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 8-0351/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schives gate 12A 0259 OSLO

Betegnelse: Gnr 212, bnr 771 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no