NORDVIK

Schives gate 10A

2 soverom | 74 kvm | Aksjeleilighet



Velkommen til

Schives gate 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
151	Kontaktinfo
154	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
157	Forbrukerinformasjon om budgivning
158	Budskjema

Salgsoppgave produsert 08.12.2025









Nøkkelinformasjon

Sjarmerende og påkostet 3-roms hjørneleilighet med balkong. Vv/fyring inkl. i F-kost. Oppgradert i 2020/2025.

Prisantydning	**9 500 000,-**
Omkostninger	**14 193,-**
Totalpris	**9 610 644,-**
Fellesgjeld	**96 451,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 141,-**
BRA-i	**74 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1931**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til Schives gate 10A - En attraktiv og unik 3-roms hjørneleilighet i et klassisk teglsteinsbygg fra 1931. Leiligheten ligger usjenert til i en høy 1. etasje i et svært attraktivt område på Frogner/Briskeby. Her bor du tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og vakre turområder.

Høydepunkter:
Romslig hjørneleilighet
Klassisk teglsteinsbygg fra 1931
Flott balkong på ca. 4 m²
Høy 1. etasje med gode lysforhold
Vannbåren gulvvarme
Fyring/varmtvann, internett og TV inkludert
To tilhørende boder på totalt 18 m²
Veldrevet aksjelag i attraktivt område
Stort og veldrevet fellesvaskeri med industrimaskiner
Nytt bad og overflater fra 2020
Epoq-kjøkken fra 2021
Betydelige oppgraderinger utført i 2020 og 2025

Velkommen!

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 14 kvm



1. Etasje
Schives gate 10A

taksator

Lars J. Fjeldet Westheim
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

I 2020/2021 ble rommet betydelig oppgradert med nytt gulv, ny himling, downlights, listefrie overganger og vannbåren gulvvarme. I 2025 ble gulvet fornyet med microsement, som gir et moderne og helhetlig uttrykk.





Alt ligger til rette for å sette eget preg og skape et hjem som passer din stil.







Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.





De behagelige fargevalgene og store vinduene gir en lys og rolig atmosfære. Det er god plass til oppbevaring og garderobeløsninger.

11102490587736















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0385/25

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Klaus Edvard Hatle

Kjøpesum og omkostninger
9 500 000,- (Prisantydning)
96 451,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 596 451,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 043,- (Transportgebyr for aksjer)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 193,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
23 493,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 610 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 619 944,- (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
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 74 kvm
BRA-e: 18 kvm
Totalt BRA: 92 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 74 kvm. Bad, entré, to soverom, stue, kjøkken
Total BRA: 74 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 14 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 14 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, med adkomst via felles trappeoppgang.

Boligen består av entré, gang, bad, kjøkken, stue og to soverom.

ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et svært godt førsteinntrykk. I tilknytning til

entréen finnes en praktisk nisje med plass til oppbevaring av yttertøy, sko og annet utstyr.

LYS OG LUFTIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Stuen oppleves lys og romslig med store vindusflater som gir rikelig naturlig lys, kombinert med en behagelig takhøyde på 2,62 meter. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-løsning og spisebord. I 2020/2021 ble rommet betydelig oppgradert med nytt gulv, ny himling, downlights, listefrie overganger og vannbåren gulvvarme. I 2025 ble gulvet fornyet med microsement, som gir et moderne og helhetlig uttrykk. Alt ligger til rette for å sette eget preg og skape et hjem som passer din stil.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 4 m². Balkongen ble oppgradert i 2025 og fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i sommerhalvåret. Her er det gode muligheter for å skape en koselig uteplass med utemøbler, beplantning og gassgrill.

KJØKKEN
Stilrent Epoq-kjøkken med godt med skap- og benkeplass. Innredningen har glatte, moderne fronter og heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy med integrert induksjonsplatetopp. Integrerte hvitevarer består av induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Det er installert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. De behagelige fargevalgene og store vinduene gir en lys og rolig atmosfære. Det er god plass til oppbevaring og garderobeløsninger.

SOVEROM 2
Et koselig og fleksibelt soverom med plass til seng, kontorpult og nattbord. De eksponerte teglsteinsveggene gir rommet et unikt og moderne preg. Rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor, bod eller walk-in-closet.

BADEROM
Pent og flislagt baderom som ble renovert og utvidet i 2020. Det har plassbygd baderomsinnredning med servant på benk, underskap med glatte høyglansfronter og speil med lysarmatur. Videre er det vegghengt toalett, romslig dusjsone med innebygget regnfallsdusj og dusjarmatur på vegg. Badet har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING
Leiligheten disponerer både en loftsbod og en romslig kjellerbod.
Loftsbod: Ca. 11 m² gulvareal, hvorav ca. 4,3 m² målbart areal (grunnet skråtak).
Kjellerbod: Ca. 13,7 m².
Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres eksklusivt av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON
Entrédør: Profilert, malt dør med glassfelt
Balkongdør: Tofløyet dør i tre med isolerglass (2020)
Vinduer: Trevinduer med isolerglass, produksjonsår 2020
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med spalteventiler i vindu
Elektrisk anlegg: Nytt sikringsskap fra 2025 i entré, automatsikringer med jordfeilbrytere, hovedsikring 40A, åtte fordelingskurser
Oppvarming: Elektriske varmekabler på bad. Vannbåren gulvvarme med fjernvarme i øvrige rom

Standard
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 TG2:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Komfyrvakt
- Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

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
Opplysninger fra selger:
2020–2021:
- Nytt gulv
- Nytt elektrisk anlegg
- Ingen gulvlister for rent uttrykk.
- Nye vinduer spesiallaget i original stil.
- Nytt himlingssystem, med indirekte belysning og downlights.
- Gulv bygget opp med isolasjon, armering og flytbetong.
- Radiatorer fjernet; installert vannbåren gulvvarme (fjernvarme) i alle rom.
- Bad bygget helt nytt med membran, våtromsplater, fliser med murvegg-look, regndusj og opplegg for vaskemaskin.

2025:
- Påføring av microsement (Norsjø Acomix, Barley Beige) på eksisterende betonggulv.
- Nye kjøkkenfronter tilpasset gulv og bambusfargede fronter/topper.
- Oppussing av veranda.
- Nytt sikringsskap installert av ADR Elektro.
- Ny skillevegg med skyvedør mellom kjøkken og soverom 2.
2020/2021/2025

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: 2020 Malerservice AS Bygging av vegger 2020 VVS Spesialisten AS rør, sluk, dusj 2020 Ski Elektro AS elektriske installasjoner

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2020 Membran Entreprenør AS

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Entreprenør AS Ski Elektro AS VVS Spesialisten AS Fotografier gjennom prosessen

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bod i 2025 pga rør som gikk igjennom boden. Dette var sameiets ansvar og rør ble skiftet i regi av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ADR Elektro skiftet sikringsskap i 2025 og samsvarserklæring foreligger. Ski Elektro la opp kretsene i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten bygget hele anlegget i 2020.

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Malerservice AS Bygging av vegger 2020 VVS Spesialisten AS rør, sluk, dusj 2020 Ski Elektro AS elektriske installasjoner

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: Nytt dekke på balkong i 2025. Dette ble uført i regi av sameiet.

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)
Ja
Beskriv: Det var lekkasje i bod i kjeller med det ble utbedret av sameiet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det var en lekkasje fra verandaen der regnvann trenge inn i leiligheten i 2022. Dette gjorde at det ble en del flekker på det mørkegrå betonggulv men gjorde ingen skade ut over det. Årsaken til skaden var en kombinasjon av at dreneringen på balkongen var for liten og at det var en feil på takrennen. Begge disse forhold ble utbedret av sameiet. Skaden med flekkene på gulvet mitt ble utbedret ved å legge nytt dekke på gulvet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja det har vært små sprekker i murvegger og små sprekker i gulv. Disse er imidlertid utbedret.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 fra Lars Jørgen Fjeldet Westheim Takstingeniør / Tømrermester Taksator
AS

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?
Tilstandsrapporten fra Lars Jørgen Fjeldet Westheim Takstingeniør / Tømrermester Taksator AS

Bygningssakkyndig
Lars Jørgen Fjeldet Westheim

Byggemåte
Beskrivelse av bygningen: Yttervegger i murverk og teglstein. Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med stein/plater.
Taket er ikke besiktiget.
Fellesarealer og trappeganger: Leiligheten har adkomst via felles trappegang. Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo. Ellers malte flater i fellesarealer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren gulvvarme fra fjernannlegg
- Elektrisk gulvvarme på bad

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. X kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 141,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer:
TV og internett
Fyring fra fjernvarmeanlegg
kommunale avgifter
Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven. Felleskostnadene kan forventes at økes til 6 141kr fra 01.01.2026.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 865 282,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 461 128,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
TELIA Digital-TV/bredbånd-kollektivavtale.

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.

Vedlikehold historikk i Vestkanttorvets Boligaktieselskap:
o Tak skiftet 1990
o Fjernvarme Hafslund / Fortum innlagt - 2009.
o Rens ventilasjonskanaler Power Clean - 2011
o Nye brannslukkingsapparat, branntepper og brannvarslere utdelt - 2014
o Nytt ringeklokke system med tablå og telefoner - 2014
o Rørfornying med Proline-metoden alle avløpsrør, samt nye bunnledninger - 2015
o Fasadene Schivesgt.10 og dels 12 pusset opp, zink taknedløp sålbenkbeslag - 2015, 2016
o Balkongrekkverk med nye plater og skjermer Schivesgt.12 - 2015, 2016
o Utområde og hagen opparbeidet med kantstein plen og brostein - 2016
o Lamper i Schivesgt10 skiftet til LED med bevegelsessensor - 2016
o Ny vaskemaskin, tørketrommel i fellesvaskeri 2016, Rulle - 2017
o Fjernavleste automatiske strømmålere - 2017
o Nye postkasser med skilt - 2018
o GET (nå Telia) digital kollektivavtale TV og bredbånd - 2018
o Hekk plantet langs alle gater - 2019
o Trappeoppganger malt - 2016, 2018, 2020
o Varmekabler i takrenner utbedret - 2020, 2021
o EL-stikk på loft for renholdsmaskiner montert – 2021
o Årlig serviceavtale - Autronica på brannalarmanleggene batteribytte test - 14.02.2021
o Tidsbryter på vaskemaskin justert 2020. Tidsbryter på tørketrommel installert - 2021
o Stoppekraner skiftet, inkl. asbestsanering stigerør varmeanlegg - 2020, 2021
o Radiator montert nederst i kald trappeoppgang i Schivesgt. 12A - sept. 2021
o Dørpumper montert på innvendige kjellerdører – brannsikring, Schivesgt.10 og 12 - 2021
o Påbegynt utbedring av dekker på to toppbalkonger Schivesgt.10A – 2021
o Rens av takrenne fra lift ble gjennomført i Schivesgt.10 og 12 - november 2021
o Skifte to siste kraner inkl. asbestsanering stigerør radiatorer 12B og 12C, 23.10.2024
o Rens av takrenner Schivesgt. 10 og 12 og fjerning av villvin Schivesgt.12, 25.11.2024
o Skifte av vannlås taknedløp etter lekkasje i boder Schivesgt 10A, 21.01.2025

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 96 451,-pr. 31.12.2024

Bank: Sparebanken Øst
Lånenr.: 22238418805
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,25%
Restsaldo: 0,00
Innfrielsesdato: 30.09.2045
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Bank: Sparebanken Øst
Lånenr.: 22238919871
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: 4 297 000,00
Innfrielsesdato: 05.11.2040
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 29 288,- pr. 31.01.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 237 812,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 78 500,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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: 1 496 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et meget attraktivt, populært og sentralt boligområde på Frogner/Briskeby. Her har du umiddelbar nærhet til flere skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Boligstrøket består av klassiske, vakre bygårder, og har lenge vært populært grunnet flott arkitektur, nærhet til sentrum og rolige omgivelser. Leiligheten ligger rett ved to fine parker; parken ved Uranienborgkirke og Langaardsløkken som tar 1,5 minutt å rusle bort på solrike dager.

Fra leiligheten er det gangavstand til hovedstadens mest populære handlegater; Bogstadveien/Hegdehaugsveien og Karl Johans gate. Her finner man velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Flere dagligvarebutikker like utenfor døren, bl.a. en stor Kiwi-butikk og Rema 1000 samt Joker (søndagsåpen). Ellers kort avstand til alt du kan ønske av servicetilbud. Flotte tur- og friområder, med Uranienborgparken i umiddelbar nærhet samt gangavstand til Slottsparken og Frognerparken med skulpturanlegget Vigelandsparken. Her finner man også Oslo Bymuseum, populære Frognerbadet og Frogner stadion, med fotballbane sommerstid og skøytebane vinterstid.

Meget gode trikk- og bussforbindelser i umiddelbar nærhet. Kun ca. 1,5 minutters gange til trikkestoppet Briskeby med avganger mot både Majorstuen og Oslo S. Også få 1,5 minutters gange til holdeplassen Riddervolds plass hvor 21-bussen (Aker Brygge - Helsfyr) stopper. I tillegg få minutters gange til både Solli plass og Nationaltheatret som begge regnes som knutepunkter

for offentlig kommunikasjon. Sistnevnte med både T bane, trikk, buss, tog og flytog. Leiligheten har nærhet til Uranienborg barne- og ungdomsskole. I tillegg finnes det flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Leiligheten ligger i et fantastisk område for deg som ønsker å bo svært sentralt med nærhet til det meste, men i hyggelige og rolige omgivelser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger ferdigattest for følgende arbeid:
Ferdigattest - Schives gate 10 A- Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, Datert 12.05.2021

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
Eiendommen er regulert til S-2255, byggeområde for boliger . For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Løvenskiolds gate 21 - oppføring av balkonger mot gate
Saksnummer: 202510747
Siste bevegelse: Siste dok. 18.11.2025

Professor Dahls gate 45 - bruksendring fra stallbygning til boliger
Saksnummer: 202520656
Siste bevegelse: Siste dok. 26.11.2025

Professor Dahls gate 45 - oppføring av balkonger
Saksnummer: 202511005
Siste bevegelse: Siste dok. 18.11.2025

Professor Dahls gate 45 - utvidelse av loftsleilighet, bruksendring av bod til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202512255
Siste bevegelse: Siste dok. 02.12.2025

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: 900874 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SCHIVESGT 7 - UTGÅTT

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
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 95 964,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 180 352,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 8. desember 2025

Megler
Sander O. Berntsen, Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Tlf. 48079642

Megler 2
Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Schives gate 10A

Nabolaget Briskeby - vurdert av 278 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Godt voksne
- Enslige

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	**6 min**
812 elever, 47 klasser	0.4 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	**12 min**
711 elever, 46 klasser	1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	**17 min**
366 elever, 19 klasser	1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	**13 min**
412 elever, 30 klasser	1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	**21 min**
417 elever, 24 klasser	1.7 km
Hartvig Nissens skole	**8 min**
630 elever	0.6 km
Kristelig gymnasium	**13 min**
450 elever, 15 klasser	1.1 km

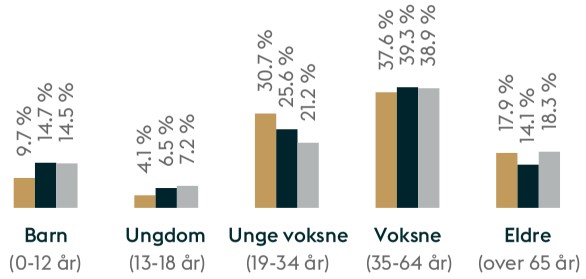
Offentlig transport

Bogstadveien	**5 min**
Linje 1N, 2N, 11N	0.4 km
Briskeby	**5 min**
Linje 11	0.4 km
Majorstuen	**12 min**
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1 km
Nationaltheatret stasjon	**19 min**
Totalt 10 ulike linjer	1.6 km
Oslo S	**11 min**
Totalt 24 ulike linjer	4.7 km

Barnehager

Hegdehaugen barnehage (1-4 år)	**1 min**
38 barn	0.1 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	**4 min**
74 barn	0.3 km
Hamna barnehage (1-5 år)	**4 min**
52 barn	0.3 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	4 min
Uranienborg skole	7 min
Artesia Trening	8 min
SATS Yoga Majorstuen	8 min

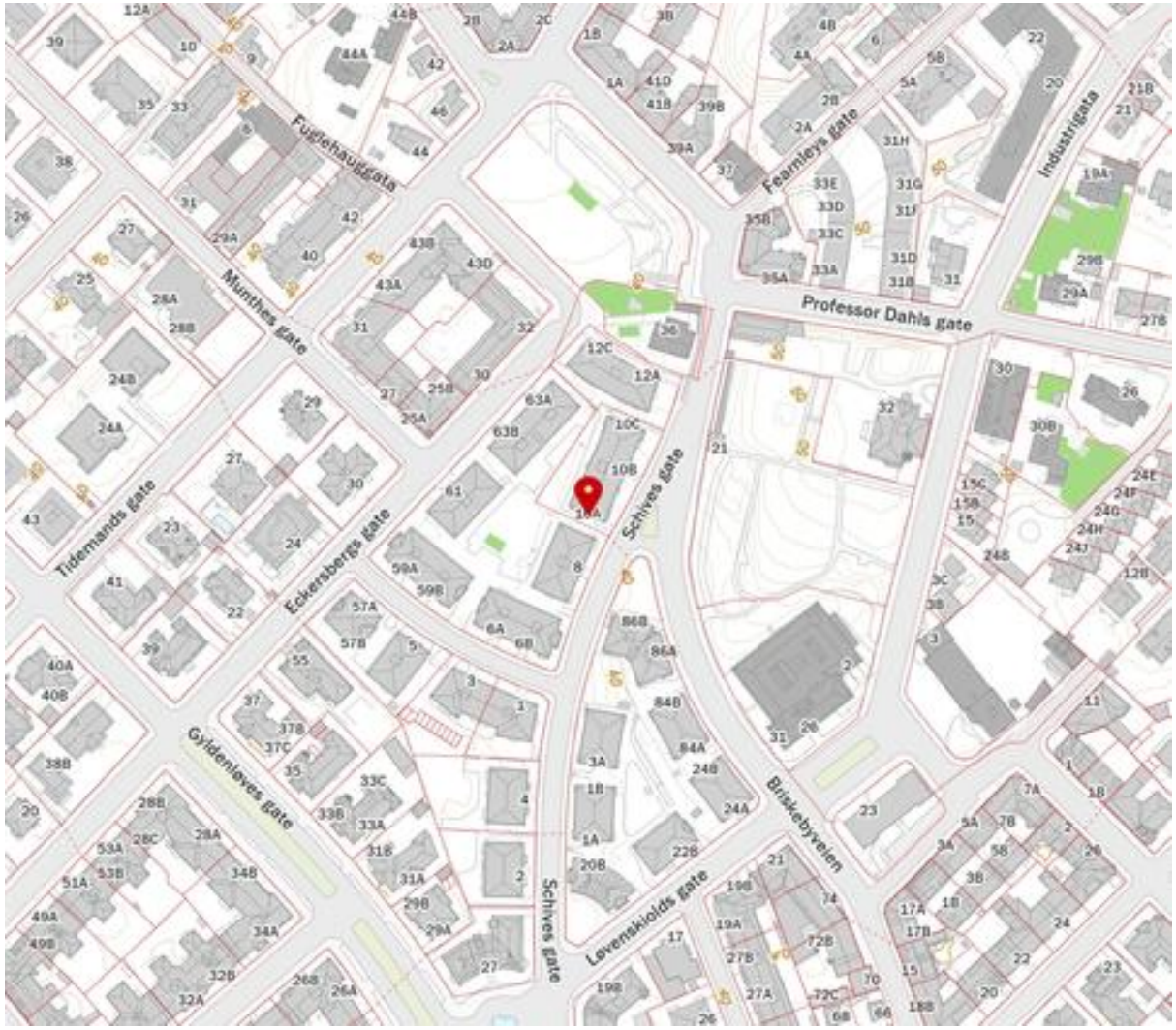
«Et fantastsk sted å bo, med hyggelige mennesker og behagelige omgivelser med mange tilbud!»

— 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

Tilstandsrapport

3-roms leilighet med balkong
Schives gate 10A , 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 770
Aksjenummer

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 08.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22052-25262 **Referansenummer:** CA2147

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lars Jørgen Fjeldet Westheim

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

Norsk takst

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

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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Jørgen Fjeldet Westheim

ljw@taksator.no

414 14 658

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet med balkong - Byggeår: 1931

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.
Entrédør med profilerte, malte fronter og glassfelt.
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, fra 2020.

———

Utgang fra stue til balkong i mur-/betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,3 m².

Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 70 cm.

———

Beskrivelse av bygningen:
Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med stein/plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Mikrosement i alle rom.

Gulvvarme i alle rom.

———

Vegger:
Enkelte veggflater med fliser på bad.
Enkelte vegger med teglstein.
Ellers glatte, malte veggflater.

———

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,62 m.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderom som ble utvidet og modernisert i 2020.
Gulvmembranen på badet ble utført av Membran Entreprenør AS.

———

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Plassbygd baderomsinnredning med servant oppå benk og underskap med glatte, høyglansfronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med glassvegg, svingdør, sluk, regnfallsdusj og dusjarmatur på vegg.

———

Elektiskstyrt avrekksvifte på vegg.

KJØKKEN Gå til side

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.

———

Kjøkkenventilator med kullfilter med utløp i benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

———

Interne og synlige avløpsrør i plast.

———

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventil og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter med utløp i benkeskap.

———

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt på bad.
Rørstokk for sentralvarme, lokalisert i fordelerskap i vegg på kjøkken og hovedsoverom.
Gulvvarmen og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

———

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
OV på 40 A og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

———

Brannslukkingsapparat og røykvarsler i leiligheten.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

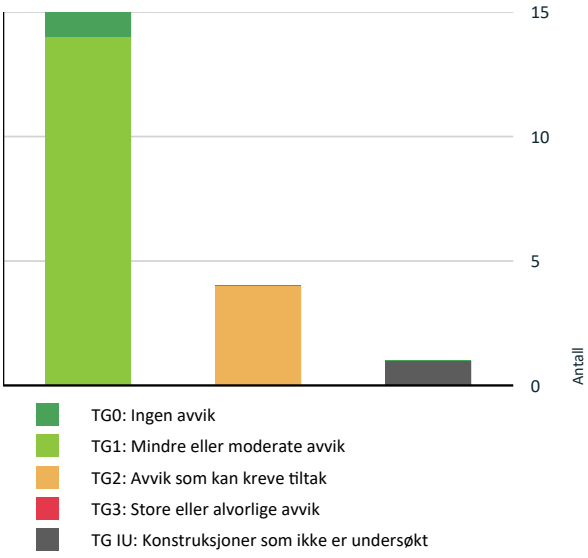
3-roms leilighet med balkong

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

Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 11.05.2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer".

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/rekvirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet med balkong

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Kjøkken > 1. Etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED BALKONG



Byggeår
1931

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer ble bygningen tatt i bruk.

Anvendelse
Boligbygg over 3. etasjer med kjeller og loft.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2020.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaring ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgraden er satt ut fra helhetlig vurdering av bygningsdelens stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Entrédør med profilerte, malte fronter og glassfelt.
Tofløyet balkongdør med trerammer og isolerglass, fra 2020.

Det bemerkes at entredøren er noe skjevt montert, samt mangler noen pakninger. I tillegg er det registrert noe trekk rundt balkongdøren.
Ellers ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i mur-/betongkonstruksjoner.
Balkongen ble målt til ca. 4,3 m².

Rekkverk i armert betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 70 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav.

—

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lave rekkverk kan i værste fall medføre personskade.
Utbedring av avvik bør vurderes, men det er ikke noe formelt krav pr. idag.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Yttervegger i murverk og teglstein.
Fasader, utvendig pusset og malt.
Takkonstruksjoner i trevirke, tekket med stein/plater.
Taket er ikke besiktiget.

Fellesarealer og trappeganger:
Leiligheten har adkomst via felles trappegang.
Fellesarealene har trapper og reposer i betong med terrazzo.
Ellers malte flater i fellesarealer.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i naturstein/tegl, samt støpt gulv i kjeller. Fundamentering kan være til fast grunn, faste komprimerte masser eller flåte, som er vanlig i Oslo.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeskikk og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Mikrosement i alle rom.

Gulvvarme i alle rom.

Tilstandsrapport

Vegger:
Enkelte veggflater med fliser på bad.
Enkelte vegger med teglstein.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad og kjøkken.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,62 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Det bemerkes at det er malingsslipp i himling på et soverom, samt stedvis bruksmerker.
Ellers ingen unormale avvik registrert utover normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik i to tilfeldige rom (i stue og hovedsoverom).

Målt høydeforskjell på ca. 10 mm gjennom hele rommet i stue.
Målt høydeforskjell på ca. 6 mm gjennom hele rommet i hovedsoverom.

Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Radon

Det er ikke opplyst om utførte radonmålinger.
I borettslag, sameier og aksjeselskap pleier dette å gjøres som et felles tiltak.

Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på radonnivåer, anbefales radonmåling i vinterhalvåret for å vurdere eventuelt behov for tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Skyvedører.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

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

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderom som ble utvidet og modernisert i 2020.
Gulvmembranen på badet ble utført av Membran Entreprenør AS.

Ved vurdering av bygningsdeler på baderom legges Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn og anbefalt brukstid på bad er ca 20-25 år.
___

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Enkelte veggflater med fliser på bad.
En veggflate med teglsteinslignende plate.
Ellers glatte, malte veggflater.

Glatte, malte himlingsflater.
Det er montert downlights i himling.
___

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Mikrosement med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved dør og overkant sluk, målt til 26 mm.
Dette er innenfor dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm. mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Tilstandsgraden er satt ut fra en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

Generell info om sluk:
Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Plassbygd baderomsinnredning med servant oppå benk og underskap med glatte, høyglansfronter.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Veggmontert klosett.
Dusjsone med glassvegg, svingdør, sluk, regnfallsdusj og dusjarmatur på vegg.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Elektiskstyrt avrekksvifte på vegg.
Tilluft slippes inn i rommet rundt innerdør.

Lovligheten i borettslaget/sameiet med tanke på elektriskstyrt vifte koblet til avtrekkskanaler er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

1. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til nabo og murvegger.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjon på fukt.
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Epoq kjøkkeninnredning fra 2021. I henhold til opplysninger fra eier.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Det er montert aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil.
Det anbefales på generelt grunnlag å montere komfyrvakt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenventilator med kullfilter med utløp i benkeskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

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

"manglende forsert mekanisk avtrekk" betyr at avtrekk over stekesone ikke føres ut av rommet via kanal, yttervegg eller tilsvarende.
Fuktig luft og kondens vil da forbli i rommet om det ikke luftes med vindu.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Avtrekk av denne typen er en relativt vanlig type løsning i eldre bygg/bygårder. For montering av mekanisk avtrekk må det undersøkes hos styret og i borettslagets vedtekter om det lar seg montere.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

På kjøkken er det benyttet endetettinger i overgang mellom vannrør og varerør/ytterrør.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.
Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell kontroll samt gitte opplysninger.
Tilstandsgrad er satt ut fra de konstruksjoner som var synlig ved befaring.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

TG 2 Ventilasjon

Boligen er basert på naturlig ventilasjon.
Tilluft slippes inn via veggventil og spalteventiler i vinduer.
Avtrekk skjer via ventil på bad.
Kjøkkenventilator med kullfilter med utløp i benkeskap.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes at ventilene i vinduene mangler.

Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør monteres vindusventiler.

Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men man må være klar over at denne type ventilasjon ikke har samme effekt som dagens løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Ved endret bruk eller behov bør det vurderes å etablere tilluft eller oppgradere ventilasjonen, for å redusere risiko for dårlig inneklima og fuktskader.

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren gulvvarme i alle rom unntatt på bad.

Rørstokk for sentralvarme, lokalisert i fordelerskap i vegg på kjøkken og hovedsoverom.

Gulvvarmen og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.





TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i entrè.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
OV på 40 A og 8 fordelingskurser.

Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

———

Tilstandsrapport

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

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

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Ved oppussingen av leiligheten.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Opplyst av eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er kun framlagt samsvarserklæring på deler av anlegget.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

• Det er ikke montert komfyrvakt på kjøkkenet, selv om dette var et krav da kjøkken ble montert.
Komfyrvakt må monteres.
Komfyrvakt forhindrer brann ved automatisk å kutte strømmen ved overoppheting, tørrkoking eller ved glemt bruk, noe som reduserer skader og redder liv.

• Det foreligger kun dokumentasjon på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Tilstandsrapport





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.
___

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket. Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet med balkong

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	74			74	4
Kjeller		14		14	
Loft		4		4	
SUM	**74**	**18**			**4**
SUM BRA	**92**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Bad, entré, to soverom, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Entré/gang, to soverom, bad, stue og kjøkken.
Utgang fra stue til balkong på ca. 4,3 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 13,7 m², merket med 1.

———

Loft:
Bod på ca. 4,3 m², merket med 11.
På grunn av skråtak er det reelle gulvarealet større enn det faktisk målbare og oppgitte areal.
Gulvarealet ble målt til ca. 11 m².

———

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plan- og bygningsetaten godkjente søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 11.05.2021.

Brannceller

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

Kommentar: Det er ikke påvist at entrédøren er brannklassifisert.

TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggtekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten ble totaloppusset i 2020-2021. Etter at arkitekttegningene ble godkjent av plan og bygg ble 5 vegger revet/ kuttet opp, gulvet fjernet helt ned til betongen og veggene strippet, noen vegger helt ned til mursteinene. De fleste veggene ble restaurert med murpuss for å beholde det originale uttrykket fra byggeåret 1932. Alle elektriske kabler ble bygget inn i gulv og vegger og det ble valgt å ikke bruke gulvlister for å gi et mest mulig rent uttrykk.

Videre ble alle vinduene spesiallaget i den originale stil. Nytt tak ble laget, ca 7cm lavere enn det originale for å kunne gi indirekte belysning langs veggene og downlights noen steder.

I følge arkitekten måtte en 350kg stålbjelke installeres der deler av bæreveggen ble fjernet, det ble valgt å synliggjøre denne for å gi et litt «industrielt» uttrykk.

Gulvet ble bygget opp fra bunnen, med isolasjon, armering og flytbetong. Dette ligger stabilt, rett på det originale betonggulvet. Videre ble det valgt å fjerne alle radiatorer og erstatte oppvarmingen med vannbåren gulvvarme som bruker fjernvarme, noe som er dekket under felleskostnadene. Det er gulvvarme i alle rom, på badet ble det valgt å installere elektrisk gulvvarme for at gulvnivået skulle være omtrent det samme i alle rom og skape et helhetlig uttrykk.

Helheten ble også ivaretatt ved å lage takhøyden omtrent det samme i alle rom, og døråpninger i mest mulig grad helt opp til taket.

Badet ble bygget opp fra bunnen av med membran og våtromsplater. En del av veggen har fliser som ser ut som murvegg, dette fordi man ikke har lov til å ha eksponert murvegg på bad. Regndusj ble installert i taket for å gi et mest mulig åpent rom. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

I 2025 ble det valgt å legge microsement på betonggulvet fra 2020. Dette fordi det var en friskere farge og gir et lysere nordisk uttrykk enn det originale mørkegrå gulvet. Microsementen som ble brukt er Norsjø Acomix, Barley Grey.

Det skal nevnes at det var en lekkasje fra verandaen der regnvann trenge inn i leiligheten i 2022. Dette gjorde at det ble en del flekker på det mørkegrå betonggulv men gjorde ingen skade ut over det.

I 2025 ble det også byttet ut kjøkkenfronter med en farge som passer med gulvet og de lyse bambus fargede toppene og dørene.

Verandaen ble også pusset opp i 2025.

Nytt sikringsskap ble også installert av ADR Elektro i 2025.

Ny skillevegg med skyvedør ble bygget mellom kjøkken og soverom 2 i 2025.

I henhold til opplysninger fra eier.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms leilighet med balkong	74	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Lars Jørgen Fjeldet Westheim	Takstingeniør
	Klaus Edvard Hatle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	770		0	1494.1 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Schives gate 10A

Hjemmelshaver
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Kommentar
Regulering : Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig.
Tilknytning avløp : Offentlig.

Aksjeobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
814292622		

Eiendomsopplysninger

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av bygårdbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1931. I henhold til Norges Eiendommer.

Bygningen er fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner med støpt kjellergulv.
Yttervegger i betong- og murkonstruksjoner samt utvendig forblendet med malt murpuss.
Yttertak i trekonstruksjoner med valmet form, tekket med stein/plater.

Vestkanttorvets Boligaktieselskap består av 41 andeler. Selskapet er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 814292622.

___

Ellers føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til "innkalling til ordinær generalforsamling" og selskapets styre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	03.12.2025		Fremvist		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	03.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegning	03.12.2025		Fremvist		Nei
Plantegninger	02.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/CA2147

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hatle, Klaus Edvard	9578-5999-4-1883905	2025-12-08 08:59:22

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
8. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0385/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schives gate 10A, 0259 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Klaus Edvard Hatle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Uvisst
Forsikret i: Sameiet har forsikring

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: 2020 Malerservice AS Bygging av vegger 2020 VVS Spesialisten AS rør, sluk, dusj 2020 Ski Elektro AS elektriske installasjoner

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 2020 Membran Entreprenør AS

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Membran Entreprenør AS Ski Elektro AS VVS Spesialisten AS Fotografier gjennom prosessen

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lekkasje i bod i 2025 pga rør som gikk igjennom boden. Dette var sameiets ansvar og rør ble skiftet i regi av sameiet.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: ADR Elektro skiftet sikringsskap i 2025 og samsvarserklæring foreligger. Ski Elektro la opp kretsene i 2020.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VVS Spesialisten bygget hele anlegget i 2020.

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020 Malerservice AS Bygging av vegger 2020 VVS Spesialisten AS rør, sluk, dusj 2020 Ski Elektro AS elektriske installasjoner

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Sameiet har ansvar for dette

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen bruker fjernvarme

---

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: Nytt dekke på balkong i 2025. Dette ble uført i regi av sameiet.

---

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)

Ja

Beskriv: Det var lekkasje i bod i kjeller med det ble utbedret av sameiet.

---

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

Ja

Beskriv: Det var en lekkasje fra verandaen der regnvann trenge inn i leiligheten i 2022. Dette gjorde at det ble en del flekker på det mørkegrå betonggulv men gjorde ingen skade ut over det. Årsaken til skaden var en kombinasjon av at dreneringen på balkongen var for liten og at det var en feil på takrennen. Begge disse forhold ble utbedret av sameiet. Skaden med flekkene på gulvet mitt ble utbedret ved å legge nytt dekke på gulvet.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Alt elektrisk er fra 2020 og fra 2025

---

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

Ja

Beskriv: Ja det har vært små sprekker i murvegger og små sprekker i gulv. Disse er imidlertid utbedret.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2025 fra Lars Jørgen Fjeldet Westheim Takstingeniør / Tømrermester Taksator AS

---

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? Tilstandsrapporten fra Lars Jørgen Fjeldet Westheim Takstingeniør / Tømrermester Taksator AS

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ferdigattest ble skrevet av arkitekt i 2020

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0385/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hatle, Klaus Edvard	**2025-12-08**

Identifikasjon

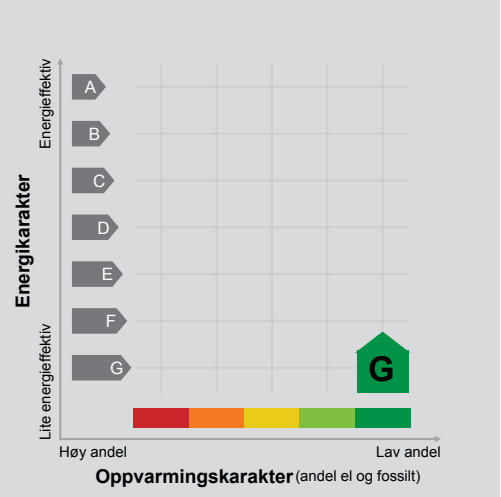
bankID Hatle, Klaus Edvard

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schives gate 10A
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	770
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80505345
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-196342
Dato	08.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1931
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	92
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Tiltak utendørs

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 24: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 25: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Jonas Frydenlund
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: j.frydenlund@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0385/25 . Vår ref.: 1823-1-01 Dato: 19.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Organisasjonsnr:	814292622
Aksjonær:	Hatle, Klaus Edvard
Medaksjonær:	
Leilighetsnummer:	01
Aksjeboenhetsnumer:	2
Adresse:	Schives gate 10 A, 0259 OSLO
Aksjenummer:	1-45
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:	0,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238919871

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	4 297 000,00
Innfrielsesdato:	05.11.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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: 5 876,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 876,00	6 141,00 fra 01.01.2026

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:	1 121,-
Fradragsberettigede kostnader:	7 114,-
Annen formue:	29 288,-
Gjeld:	96 451,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238418805
Restsaldo:	0,06
Kapitalkostnader:	753,43
IN-avtale:	Nei

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238919871
Restsaldo:	113 618,24
Kapitalkostnader:	966,25
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 113 618,30,-, 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.
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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

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

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.

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Organisasjonsnummer: 814292622
Møtet ble avholdt 2. juni kl. 19:00, Steinerhøyskolen, Professor Dahls gate 30, 0260 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 7

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Svein Bjoland er valgt.

✓ **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.

✓ **Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. 1193 aksjer tilstede. (Tilstede: 941) (Fullmakter: 252) 22 + 7 fullmakter = 29 stemmeberettigede**

3. Valg av protokollfører og to eiere som protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner ble Lasse Sandberg og Britt Helene Sørli foreslått.

✓ **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. 100.000,-

Styrets innstilling
Styret foreslår en heving av styrehonoraret fra tidligere år kr. 90.000 til kr. 100.000, grunnet generell lønns- og prisstigning.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90.000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet

Fremmet av: Cecilie Fløtre Haraldsen

Dørene vi har i dag er vel ikke klassifisert som branndører. Dette er vel noe man bør vurdere å utbedre.

Styrets innstilling
Dørene til leilighetene er ikke brannklassifiserte eller lydklassiferte etter dagens krav. Slik er det i mange gårder i Oslo, og det er mulig å oppgradere eksisterende dører. Utskifting av dører har blitt foretatt på individuell basis. Som et forebyggende brannsikringstiltak ble det installert brannalarmanlegg på fellesarealene, trapperom, kjeller og loft. Dører til kjeller og loft skal også være brannklassifisert, på disse dørene har det blitt montert dørlukkere. Det er innhentet priser på brannklassifiserte fyllingsdører. Prisen ca. kr.65.000,-. Styret kan ev. ta opp en felles bestilling.

Forslag til vedtak:
Styret bør ta en status på dørene for å se om dette er noe som bør utbedres.

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om kjøp av bodareal – andel 10

Fremmet av: Audun Evensberget

Undertegnede, Audun Evensberget & Ane Nordskar, andelseier i leilighet 10, Aksjeboenhetsnr.8, Ønsker med dette å fremme forslag om å få kjøpe det bodarealet vi i dag disponerer i aksjelaget. Boden er lokalisert kjelleren under leiligheten.

Arealet er allerede godkjent innlemmet i tilhørende boligdel av Plan- og bygningsetaten, og tiltaket er dermed i tråd med gjeldende reguleringer.

Det vil også selvfølgelig gjennomføres nødvendig brannsikring.

Begrunnelse: Formålet med kjøpet er å sikre formelt eierskap til arealet som allerede er i bruk, samt å forenkle fremtidig forvaltning og vedlikeholdsansvar. Et salg vil i tillegg gi aksjelaget en direkte økonomisk gevinst i form av inntekter som kan brukes til vedlikehold eller andre felles tiltak. Siden arealet ikke benyttes av andre andelseiere, vil salget ikke gå på bekostning av fellesskapet.

Styrets innstilling
Bodarealet under leiligheten nr.10, er definert som kjellerbod på fellesareal, og deler av fellesarealet kan ikke selges til den enkelte aksjonær for å etableres som utvidet boligareal. Forslaget avvises av styret.

Forslag til vedtak:
✗ **Ikke vedtatt.**

9. Plante trær

Fremmet av: Kristin Næss-Andresen

Tidligere så jeg ut av vinduet og så en grønn lunge. Nå har det blitt hugget ned trær/busker slik at utsikten er stusselig, se bildet

Styrets innstilling
Styret tar saken til etterretning, og tar dette videre i hageplanen.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Pante trær foran nabogårdens søppelkasser.
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret tar saken videre i hageplanen.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

10. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån

Grunnet pågående og kommende vedlikeholdsarbeider ser styret behovet av å øke lånet for ha nok likvider til å gjennomføre de mest nødvendige arbeidene i løpet av kommende styreperioder.

Styrets innstilling

Styret ber om fullmakt fra årsmøtet 2025 til å kunnes søke om en refinansiering og økning av lånet for å kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider, basert på et vedlikeholdsbudsjett og anbud fra aktuelle entreprenører.

Det foreslås en økning av lånet fra dagens kr.3,6 mill. opp til en låneramme på kr. 5,0 mill. Før lånet tas opp, vil konsekvensene for felleskostnadene bli avklart.

Styret må kunne vurdere andre banker i forbindelse en refinansiering og økning av lånet, for å oppnå gunstigere vilkår og rentebetingelser.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet 2025 gir styrtet fullmakt til å søke om refinansiering lånet og øke låneopptaket opp til kr. 5,0 mill

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av styreformann

Fremmet av: May Britt Borg

Forslag til styreformann

Styrets innstilling
Se valkomiteens innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til styreformann;
For å sikre kontinuitet i styret, foreslår jeg at Svein Bjorland fortsetter som styreformann.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Det vises til valgkomiteens innstilling og at dette stemmes over i sak 12.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Svein Bjoland

Følgende stilte til valg:
Svein Bjoland

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jesper Borg
Andreas Aasland

Følgende stilte til valg:

Jesper Borg
Andreas Aasland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Sandberg
Nicoline Stendersen Lien

Følgende stilte til valg:
Lasse Sandberg
Nicoline Stendersen Lien

Styrets sammensetning:

Styreleder:
Svein Bjoland (2025-2026)

Styremedlemmer:
Anne Ma Svartdal Birkeland (2024-2026)
Odd Arne Lyngstad (2024-2026)

Varamedlemmer:
Jesper Borg (2025-2026)
Andreas Aasland (2025-2026)

Transaction 09222115557548538601 Signed SB, LBS, BHS

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 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1823
VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Velkommen til årsmøte 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 årsmøtet:

2. juni 2025 kl. 19:00, Steinerhøyskolen, Professor Dahls gate 30, 0260 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet
8. Forslag om kjøp av bodareal – andel 10
9. Plante trær
10. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån
11. Valg av styreformann
12. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

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 [Navn] 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. Årsregnskap 2024 signert uten signid.pdf
2. Revisjonsberetning 2024 - Vestkanttorvet.pdf
3. Årsrapport 2024 - Vestkanttorvets Boligaktieselskap_ Årsmøte 2025-02.06.2025.pdf

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000,-

Styrets innstilling

Styret foreslår en heving av styrehonoraret fra tidligere år kr. 90.000 til kr. 100.000, grunnet generell lønns- og prisstigning.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

Sak 7

Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet

Forslag fremmet av:
Cecilie Fløtre Haraldsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dørene vi har i dag er vel ikke klassifisert som branndører. Dette er vel noe man bør vurdere å utbedre.

Styrets innstilling

Dørene til leilighetene er ikke brannklassifiserte eller lydklassiferte etter dagens krav. Slik er det i mange gårder i Oslo, og det er mulig å oppgradere eksisterende dører. Utskifting av dører har blitt foretatt på individuell basis. Som et forebyggende brannsikringstiltak ble det installert brannalarmanlegg på fellesarealene, trapperom, kjeller og loft. Dører til kjeller og loft skal også være brannklassifisert, på disse dørene har det blitt montert dørlukkere. Det er innhentet priser på brannklassifiserte fyllingsdører. Prisen ca. kr.65.000,-. Styret kan ev. ta opp en felles bestilling.

Forslag til vedtak

Styret bør ta en status på dørene for å se om dette er noe som bør utbedres.

Sak 8

Forslag om kjøp av bodareal – andel 10

Forslag fremmet av:
Audun Evensberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Undertegnede, Audun Evensberget & Ane Nordskar, andelseier i leilighet 10, Aksjeboenhetsnr.8, Ønsker med dette å fremme forslag om å få kjøpe det bodarealet vi i dag disponerer i aksjelaget. Boden er lokalisert kjelleren under leiligheten.

Arealet er allerede godkjent innlemmet i tilhørende boligdel av Plan- og bygningsetaten, og tiltaket er dermed i tråd med gjeldende reguleringer.

Det vil også selvfølgelig gjennomføres nødvendig brannsikring.

Begrunnelse: Formålet med kjøpet er å sikre formelt eierskap til arealet som allerede er i bruk, samt å forenkle fremtidig forvaltning og vedlikeholdsansvar. Et salg vil i tillegg gi aksjelaget en direkte økonomisk gevinst i form av inntekter som kan brukes til vedlikehold eller andre felles tiltak. Siden arealet ikke benyttes av andre andelseiere, vil salget ikke gå på bekostning av fellesskapet.

Styrets innstilling

Bodarealet under leiligheten nr.10, er definert som kjellerbod på fellesareal, og deler av fellesarealet kan ikke selges til den enkelte aksjonær for å etableres som utvidet boligareal. Forslaget avvises av styret.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å gjennomføre salg av bodarealet til andelseier Evensberget Nordskar, andel 10, for en pris som fastsettes av styret etter takst eller markedsmessig vurdering. Styret bes også sørge for at nødvendige justeringer i aksjebrev, vedtekter og eiendommens seksjonering/vedlegg blir gjennomført i tråd med salget.

Sak 9

Plante trær

Forslag fremmet av:
Kristin Næss-Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere så jeg ut av vinduet og så en grønn lunge. Nå har det blitt hugget ned trær/busker slik at utsikten er stusselig, se bildet

Styrets innstilling

Styret tar saken til etterretning, og tar dette videre i hageplanen.

Forslag til vedtak

Pante trær foran nabogårdens søppelkasser.

Vedlegg

4. IMG_5793.jpeg

Sak 10

Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Grunnet pågående og kommende vedlikeholdsarbeider ser styret behovet av å øke lånet for ha nok likvider til å gjennomføre de mest nødvendige arbeidene i løpet av kommende styreperioder.

Styrets innstilling

Styret ber om fullmakt fra årsmøtet 2025 til å kunnes søke om en refinansiering og økning av lånet for å kunne gjennomføre nødvendige vedlikeholdsarbeider, basert på et vedlikeholdsbudsjett og anbud fra aktuelle entreprenører.

Det foreslås en økning av lånet fra dagens kr.3,6 mill. opp til en låneramme på kr. 5,0 mill. Før lånet tas opp, vil konsekvensene for felleskostnadene bli avklart.

Styret må kunne vurdere andre banker i forbindelse en refinansiering og økning av lånet, for å oppnå gunstigere vilkår og rentebetingelser.

Forslag til vedtak

Årsmøtet 2025 gir styrtet fullmakt til å søke om refinansiering lånet og øke låneopptaket opp til kr. 5,0 mill

---

Sak 11

Valg av styreformann

Forslag fremmet av:
May Britt Borg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til styreformann

Styrets innstilling

Se valkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Forslag til styreformann;

For å sikre kontinuitet i styret, foreslår jeg at Svein Bjorland fortsetter som styreformann.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Innstilling fra valgkomité-Årsmøte 2025 Vestkanttorvets Boligaktieselskap-160525.pdf

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 750 907	2 700 512	2 667 000	2 755 000
Andre inntekter		0	2 964	3 000	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 750 907**	**2 703 476**	**2 670 000**	**2 758 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	14	-21 486	-7 041	-7 000	-7 000
Revisjonshonorar	5	-14 500	-10 500	-11 000	-15 500
Forretningsførerhonorar		-87 199	-76 266	-81 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-21 267	-10 799	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-211 306	-91 038	-285 500	-285 000
Forsikringer		-186 342	-171 604	-189 000	-227 000
Kommunale avgifter	8	-528 324	-504 138	-461 500	-522 000
Vaskeri		0	0	-8 500	0
Energi/fyring	9	-787 788	-879 603	-850 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-165 863	-159 408	-180 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-159 707	-138 998	-146 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 286 472**	**-2 152 085**	**-2 332 500**	**-2 436 500**
DRIFTSRESULTAT		**464 434**	**551 391**	**337 500**	**321 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 408	31 188	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-269 031	-281 492	-311 000	-263 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-226 623**	**-250 304**	**-291 000**	**-243 000**
ÅRSRESULTAT		**237 812**	**301 087**	**46 500**	**78 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		237 812	301 087		

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 430 035	1 444 479
Andre varige driftsmidler	14	14 084	21 125
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 444 119**	**1 465 605**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 749	94 344
Forskuddsbetalte kostnader		93 064	90 184
Driftskonto OBOS-banken		609 518	522 131
Sparekonto OBOS-banken		538 096	500 652
SUM OMLØPSMIDLER		**1 257 428**	**1 207 312**
SUM EIENDELER		**2 701 546**	**2 672 916**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	167 600	167 600
Udekket tap	16	-1 279 109	-1 617 480
SUM EGENKAPITAL		**-1 111 509**	**-1 449 880**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 647 757	3 726 432
Borettsinnskudd		0	100 560
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 647 757**	**3 826 992**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 938	64 137
Leverandørgjeld		136 915	207 942
Påløpte renter		1 445	23 725
SUM KORTSIKTIG GJELD		**165 298**	**295 805**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 701 546**	**2 672 916**
Pantstillelse	18	6 540 000	6 540 000
Garantiansvar			

Oslo, __.__.2025
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

Svein Bjoland	Odd Arne Lyngstad	Anne M. S. Birkeland

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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.

PRINSIPPENDRING
Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 666 772
Eiendomsskatt	66 227
Fremleietillegg	14 428
Bodleie	3 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 750 907**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 500.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-15 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 478
Andre konsulenthonorarer	-1 352
SUM KONSULENTHONORAR	**-21 267**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-111 118
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 308
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 080
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-25 597
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 203
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-211 306**

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-66 227
Vann- og avløpsavgift	-289 258
Feieavgift	-11 424
Renovasjonsavgift	-161 415
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-528 324**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-66 087
Fjernvarme	-721 701
SUM ENERGI / FYRING	**-787 788**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Container	-8 130
Håndverktøy	-3 314
Lyspærer og sikringer	-358
Renhold ved firmaer	-59 610
Snørydding	-44 965
Gressklipping	-19 950
Andre fremmede tjenester	-15 088
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

Andre kontorkostnader	-670
Kontingenter	-2 130

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

Bank- og kortgebyr		-2 983
Øreavrunding		-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER		**-159 707**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige		18 954
Renter bank		21 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		1 994
SUM FINANSINNTEKTER		**42 408**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån		-269 031
SUM FINANSKOSTNADER		**-269 031**

NOTE: 13
BYGNINGER

Bygninger		
Tilgang 1931	1 444 479	
Avskrevet i år	-14 445	
Kostpris/bokført verdi		1 430 035
SUM BYGNINGER		**1 430 035**

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	71 750	
Avskrevet tidligere	-50 625	
Avskrevet i år	-7 041	
		14 084
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		14 084

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 486

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

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 beboer	167 600

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

NOTE: 16
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.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebanken Øst
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	273 568	
Nedbetalt i år	78 675	
		-3 647 757
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 647 757**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	3 647 757
TOTALT	**3 647 757**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 430 035
TOTALT	**1 430 035**

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Oslo, 12. mai 2025

14782 12151

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Vestkanttorvets Boligaktieselskap som viser et årsoverskudd på NOK 237.812.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 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.

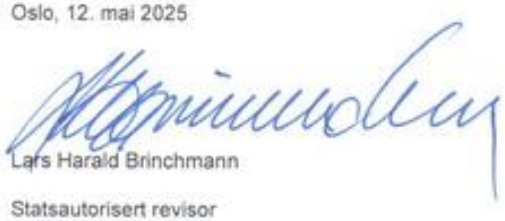
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• 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, 12. mai 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT 2024

TIL

ORDINÆR ÅRSMØTE / GENERALFORSAMLING 2025

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Tid: Onsdag 02.06.2024, kl. 19:00

Sted: Steinerhøyskolen

Adresse: Professor Dahls gate 30, 0260 Oslo

ÅRSRAPPORT FOR 2024

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

organisasjonsnummer 814 292 622

Styret etter valg avholdt 12. juni 2024, med følgende representanter i perioden:

Styreleder	Svein Bjoland jr.	Schivesgt.12C	1 år – 2024 - 2025
Styremedlem	Anne Ma Svartdal Birkeland	Schivesgt.10C	2 år – 2024 - 2026
Styremedlem	Odd Arne Lyngstad	Schivesgt.10B	2 år – 2024 - 2026
Varamedlem	Jesper Borg	Schivesgt.12A	1 år – 2024 - 2025
Varamedlem	Randi Aarvik	Schivesgt.10C	1 år – 2024 - 2025

Valgkomiteen 2024 - 2025:

Hannah Osberg Andresen	Schivesgt. 10A
Nicoline Lien Stenersen	Schivesgt. 10A
Lasse Bjørn Sandberg	Schivesgt. 12A

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.

Fellesutgifter:
Inkludert i fellesutgiftene er oppvarming, varmtvann, Telia-TV / bredbånd kollektivavtale, fellesvaskeri, trappevask, vedlikehold-grøntareal, maskinell snøbrøyting, skilting av ringeklokker

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS - Sverre Hermanstad, tlf. 95 89 53 19

Revisor:
Lars Harald Brinchmann, statsautorisert revisor / siviløkonom BI

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

Salg / overdragelse av leiligheter / aksjer:
Schivesgt.10B - Leil.10: fra Turid Steen Martinsen til Audun Evensberget / Ane Fredrikke Nordskar - 23.10.2024
Schivesgt.12C - Leil.41: fra Svein Bjoland jr. til Andreas Aasland og Lise Flemmen - 09.01.2025
Schivesgt.12A - Leil.19: fra Julie Granum Kollandsrud og Alexander Kollandsrud Granum til Hannah Angvik Færden - 09.04.2025
De nyinnflyttede ønskes velkommen til Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Bruksoverlatelser / fremleie:
Tre leiligheter er utleid pr.31.12.2024.

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

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 - Autronica på brannalarmanleggene batteribytte test - 14.02.2021
- 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
- Skifte to siste kraner inkl. asbestsanering stigerør radiatorer 12B og 12C, 23.10.2024
- Rens av takrenner Schivesgt. 10 og 12 og fjerning av villvin Schivesgt.12, 25.11.2024
- Skifte av vannlås taknedløp etter lekkasje i boder Schivesgt 10A, 21.01.2025

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

Styret har i perioden 2024 - 2025 arbeidet spesielt med vedlikehold og økonomistyring.
Det er innhentet budsjettpriser på forestående vedlikeholdsarbeider for revidert vedlikeholdsplan med budsjett og fremdrift.

To toppbalkonger Schivesgt.10A fikk membran, flis, sluk og avløp 2021 v/ Karlsen & Nordseth.
Ny lekkasje oppstod. Garantikrav, Karlsen og Nordseth trykktestet balkongmembranen mai 2024, og konstatert lekkasje fra avløpsrør mellom sluk og taknedløp. Karlsen & Nordseth trakk seg så fra videre arbeider i Schivesgt.10. Etter avtale med Dag Flesvik i Rett Bygg AS om videreføring av balkongarbeidene trakk Rett Bygg AS v/ Morten Trogstad seg fra arbeidene 18.06.2024.
Styret har innhentet Takst & Vindu spesialisten AS for renovering av to toppbalkonger i Schivesgt.10C, sokkelbalkonger i 10A og 10C og sokkelbalkong i Schivesgt.12A. Kontrakt ble inngått 14.05.2025. Oppstart 19.05.2025, ferdigstillelse 01.08.2025
Fra samme entreprenør er det innhentet priser for utbedring av brannbalkonger Schivesgt.12.

Betongoverflater AS v/ Jesper og Oliver Borg utførte rens av takrenner Schivesgt.10 og 12, vask av tak og fjerning av Villvin i Schivesgt.12 med liftleie, 25.11. 2025. Samtidig ble varmekabler i takrenner utbedret.

I tillegg har styret innhentet priser for følgende vedlikehold presentert i vedlikeholdsplanen:

- Renovering av brannbalkonger Schivesgt. 12.
- Brannklassifiserte innvendige kjellerdører.
- Nye eller renoverte vinduer i trappeoppganger for søknad om tilskuddsordning fra Byantikvaren og Kulturminnefondet.
- Utvendig trapp til Schives gate 10A inkl. slissing for varmekabler og gjenbruk av skifer.
- Utvendig tretrapp til avfallskontainerne.
- Sikrere elektroniske nøkler iLog for montering på til felles inngangsdører.
- Trespesial for nye vinduer og gjennomført samlebestilling for de som ønsker nye vinduer.
- Jømna Bruk leilighetsdører med brann og lydklasse for individuell bestilling.
- Innhentet lavere priser og inngått nye kontrakter for trappevask, grøntanlegg og snørydding

Skifte to siste kraner inkl. asbestsanering på stigerør til radiatorer i 12B og 12C, utført 23.10.2024. Disse var ikke blitt skiftet i forbindelse med utskifting av samtlige stigerørkraner i 2020.

Skifte av vannlås taknedløp etter lekkasje i boder Schivesgt 10A, utført 21.01.2025

Boder kjeller og loft er skiltet med leilighetsnummer i Schivesgt.10, samme utføres i Schivesgt.12.

Utskifting av belysning i oppganger til Schivesgt.12 til LED som energitiltak pågår, med innhenting av lampeprøver og pristilbud, pristilbud fra elektriker for montasje er akseptert.

Håndtert avklaringer i forbindelse med leilighetssalg og godkjennelse av aksje overdragelser.

Forsikringssaker
Desember 2023 var det innbrudd i kjeller Schivesgt. 10A. Skader på kjellerdør og boddører. Gjensidige forsikring dekket nye dører, som ble montert og avsluttet desember 2024.

Styret har i 2024-2025 meldt inn og fulgt opp seks forsikringssaker til Gjensidige Forsikring.
2024: Lekkasje fra toalett sisterne, fra radiatorkran - Schivesgt 12C, lekkasje fra radiatorkran -12A, lekkasje fra bad - Schivesgt 12B.
2025: Lekkasje fra vannlås i bod - Schivesgt 10A, Fuktskade leilighet fra balkong - Schivesgt 10C

VEDLIKHOLDSPLAN FRA 2023

	TILTAK	BUDSJETT	UTFØRELSE
1	Balkonger dekker med memran, sluk, avløp, nedløpsrør for 2 toppbalkonger 10C, i tillegg ventiler for 2 sokkelbalkonger 10A og 10C og en sokkelbalkong Schivesgt 12A	644000	2025
2	Balkongdekker, for brannbalkonger Schivesgt. 12.	200000	2025
3	Brannklassifisert innvendige dører fra trapperom til kjellerareal, 8 stk Schivesgt 10 og 12 .	400000	2025
4	Branntetting ved dører, luker og kabelgjennomføringer, Schivesgt.10 og 12	50000	2025
5	Renovering eller utskifting av vinduer i trappeoppganger Schivesgt 10 og 12	552000	2026
6	Utbedring av utvendig trapp Schivesgt 10A, slissing for varmekabler, gjenbruk av skiferheller inkl varmekabler	122250	2026
7	Bytte av trapp i tre mot avfallsskuret impregnerte materialer eller kebony med sklisikre riller	33750	2026
8	Låsbytte til iLoq nøkler for Schivesgt 10 og 12 fellesdører	199523	2027
9	Utskifting av lamper med vedlikeholdsfri LED, trappeoppganger Schivesgt.12	180000	2027
10	Utbedring av pipeløp og feieluker Schivesgt.10 og 12, inkl. toppbeslag piper.	150000	2027
11	Utbedring av fuktskade på murpuss langs sokkel mot terreng, Schivesgt.10 og 12.	75000	2027
12			

VEDLIKEHOLD 2024 - 2025

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 2024.
Utførte beskjæring og gjødsling av roser og beskjæring sjasmin 11.11.2024.
Treglede AS, strammet opp og sikret bjørketre, beskar kirsebær- og prydeple trær 02.09.2024
Snøbrøyting 2024-2025 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 Høstrydding 2024 avholdt 16.11.2024, med containere.
Dugnad våren 2025 avholdt 14.05.2023 med container.
Styret oppfordrer beboerne til å bidra med vedlikehold av utearealer og fellesarealer.

Vaskeri
Jako utført Service på vaskemaskin og tørketrommel i henhold til årlig serviceavtale.
Reparasjoner: bytte av motor vaskemaskin Girbau, bytte varmeelement og drivrem tørketrommel Podab, 02.09.2024. Tidsur med forsinket start vasketid justert 11.11.2024.
Vasketider: 08.00 - 21.00, mandag – lørdag. (Utenom vasketider brytes strøm 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.
Varmekabler ble skiftet i Schivesgt 12.

Varmeanlegg
Skifte kraner inkl. asbestsanering stigerør radiatorer 12B og 12C, støy fra varmerør Schivesgt 12A, utført 23.10.2024
Lekkasjer i varmeveksler for fjernvarme Schivesgt. 10B, utbedret av Fortum Celsio - april 2025.

Vann- og avløpsrør
PROLINE rørfornyingsystemet krever oppfølging av autoriserte rørlegger. Rørleggere må være kjent med PROLINE rørfornyingsystem, slik at systemet blir ivaretatt og glassfiberforingene ikke blir skadet. Om dette ikke blir ivaretatt av beboerne, kan det medføre erstatningsansvar.

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.

INFORMASJON OM LEVERANDLØRER TIL VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP:

Bank
OBOS overtok som forretningsfører fra august 2023, avtale med OBOS banken signert 28.04.2023.
Opprettet sparekonto i OBOS banken den 11.12.2023, for å avsette midler til vedlikeholdsarbeider.

Forsikring
Boligselskapet er forsikret i Gjensidige Skadeforsikring Polisenummer: 79710978.
Alle skader på bygningene meldes umiddelbart inn til forsikringsselskapet. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal, 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: Trappevask Service AS, mob.99 31 20 00. Ny fra 01.05.2025.

Utomhus
Maskinell snøbrøyting, strøing: Gårdreform Snø og Grønt AS, v/Tom Olsen Ingerø, tlf.22 38 38 38.
Plenklipp, hekklipp: Gårdreform Snø og Grønt AS v/Tom Olsen Ingerø, fra 29.04.2025. Gårdreform Snø og Grønt AS overtok sommervedlikehold fra april 2025
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/ 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/ 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 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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 2024 viser et overskudd på NOK 237.812, - pr. 31.12.2024. som foreslås ført mot egenkapital, som da utgjør et udekket tap på NOK 1.111.509, - pr.31.12.2024. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr.1.092.230,-

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr. 285.000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 17,75 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har normalisert seg noe mer det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestkanttorvets Boligaktieselskap.

Lån
Vestkanttorvets Boligaktieselskap har lån i Sparebanken Øst, saldo kr.3.647.757,-, 31.12.2024.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og nedbetaling henvises det til noter 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 2025. Budsjettet er basert på 0 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. juni 2025

Styret i
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Svein Bjoland jr./s/ Styreleder	Anne Ma Svartdal Birkeland /s/ Styremedlem	Odd Arne Lyngstad /s/ Styremedlem

VEDLEGG – FARGER I VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP:

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

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.

BRÆKHUS DEGE

KOPI

Til Beboere som fremleier leiligheten

Oslo, 13. desember 2004

FREMLEIETILLEGG – VESTKANTTORVET BOLIGAKTIESELSKAP

Vedlagt følger nye giroblanketter for hele 2005.

Det ble på Generalforsamling i Vestkanttorvets Boligaktieselskap 27. mars 1990 vedtatt at det kunne innkreves et fremleietilegg på 10 %.
På årets Generalforsamling ble det ytret ønske om at dette skulle synliggjøres i regnskapet. Fra 1.1.2005 vil det derfor tilkomme 10 % på husleieinnkrevingen for alle som fremleier leiligheten.

Videre minner vi om vedtektenes §§ 9 og 11 om fremleie og retten til fremleie.
Vi ber om at navn på alle fremleietakere samt dato for fremleieperiode noteres i søknad om fremleie, som sendes til Selskapet v/ forretningsfører snarest mulig.

Skulle De ha spørsmål i anledning saken kan enten undertegnede eller styrets formann Dag Zapffe kontaktes.

Med vennlig hilsen
for Brækhus Dege Eiendom as

Silja Selven Moe
Eiendomsforvalter

Kopi: Styret v/Dag Zapffe

Brækhus Dege Eiendom AS
Haakon VII's gt. 5, P.b. 1692 Vika - 0120 Oslo - Tlf. 23 23 90 50 - Fax 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no - Internett: www.bd.no - Org.nr. NO 980 691 519 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap (ARS) - Reg.nr. 38268

Vedlegg 4 til sak 9. Plante trær



Gmail **Vestkanttorvets Boligaktieselskap <vestkanttorvet@gmail.com>**

Innstilling fra valgkomité

1 e-post

Nicoline Stenersen Lien <nicoline.stenersen.lien@cubera.no> 16. mai 2025 kl. 11:53
Til: Vestkanttorvets Boligaktieselskap <vestkanttorvet@gmail.com>
Kopi: Lasse Sandberg <lasse.bjorn.sandberg@gmail.com>, "haand@bahr.no" <haand@bahr.no>

Hei,

Se under for innstilling fra valgkomiteen. Andreas Aasland er det eneste nye navnet. Han er siviløkonom og nyinnflyttet i 12ern, og er også åpen for en styrerolle på lenger sikt. Valgkomiteen mener at han har en god bakgrunn til denne type rolle, og syns det er positivt at også de yngre beboerne er representert.

Til vervet som styreleder innstiller valgkomiteen følgende for ett år:

Svein Bjoland

Det skal påpekes på GF at dette bør til neste år endres da Svein ikke lenger eier leilighet i aksjebolaget. Med tanke på insentiv til å gjøre en god jobb med et langtidsperspektiv for å opprettholde eller bidra til å øke verdi i aksjebolaget er dette meget uheldig. Det bør diskuteres og stemmes over, og vi har Anne Ma som en potensiell styrelederkandidat om det ikke er ønskelig fra GF at Svein fortsetter.

Styremedlemmer:

Anne Ma og Odd Arne er ikke på valg i år.

Til vervene som varamedlem innstiller valgkomiteen følgende for ett år:

Jesper Borg

Andreas Aasland

(Randi trer ut etter eget ønske)

Valgkomite:

Lasse Sandberg kan fortsette ved ønske om det fra GF.

Nicoline Stenersen Lien kan fortsette ved ønske om det fra GF.

(Hannah trer ut da hun skal selge leiligheten)

With kind regards, Nicoline

Nicoline Stenersen Lien
Investment Director | Cubera Private Equity

M: +47 472 56 439
E: nicoline.stenersen.lien@cubera.no

cubera.no LinkedIn
Office location

The information contained in this message, including any attachment or enclosure, is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any unauthorized use, review, retransmissions, dissemination, copying or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please notify the sender by replying to the message and delete or shred the material immediately.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
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.

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-2255

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

Planen helt eller delvis opphevet som følge 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, 20483, 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
SCHIVES GATE 10A

Dato: 18.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522540
1836

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 770

Vi viser til bestilling av 20251118 for SCHIVES GATE 10A.

GNR. 212 BNR. 770

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 18.12.1930.

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

1496 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

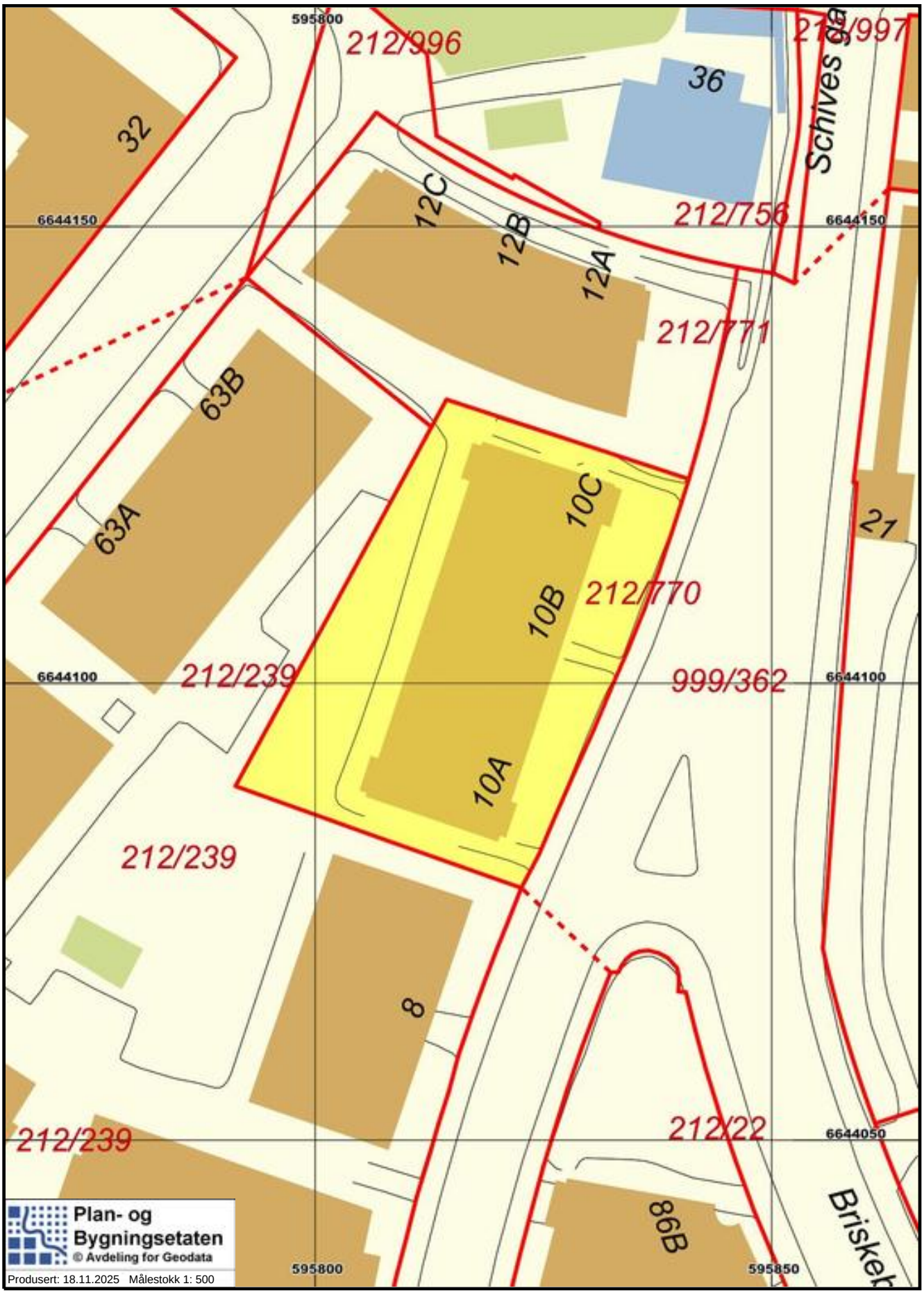
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

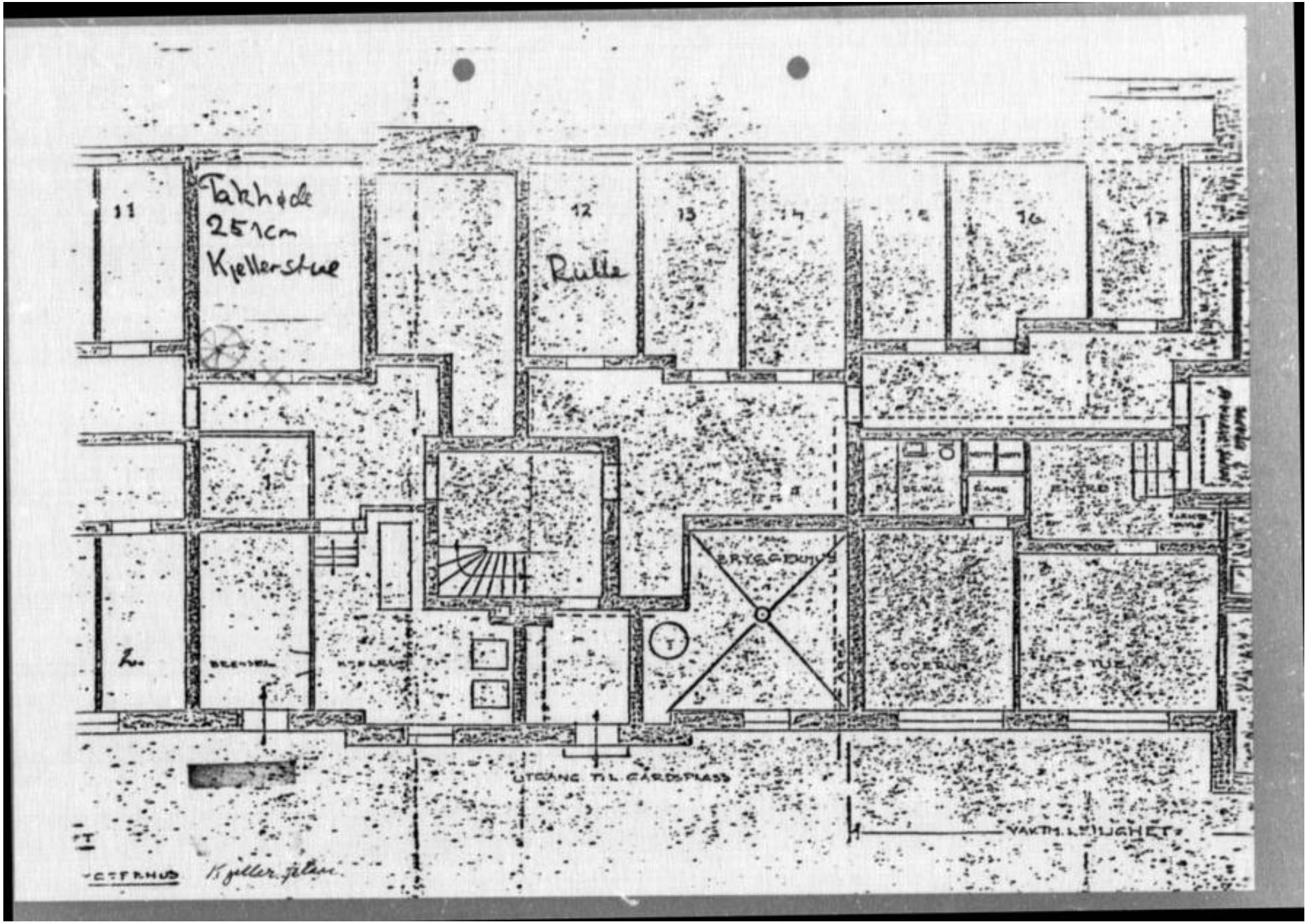
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

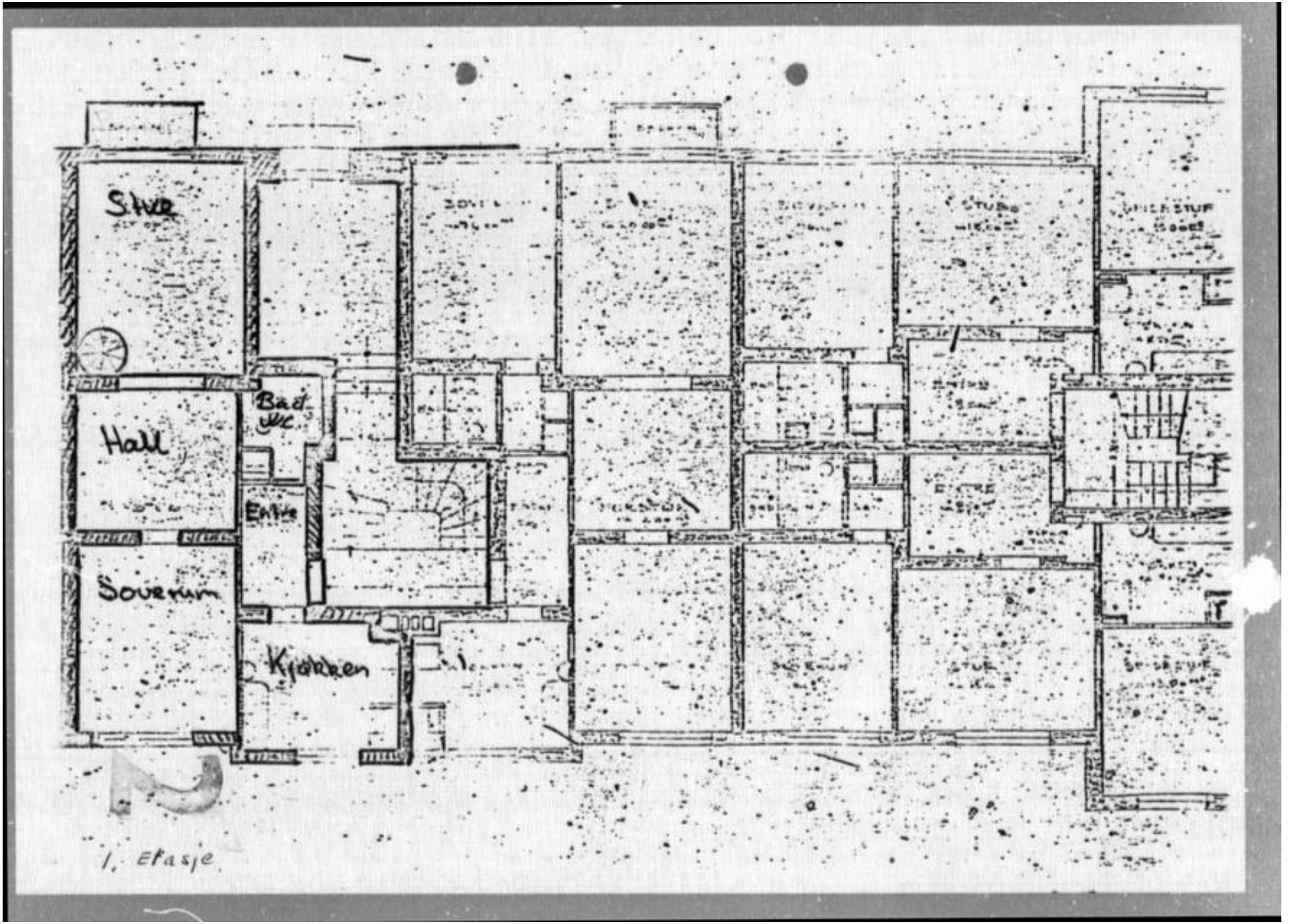
www.pbe.oslo.kommune.no

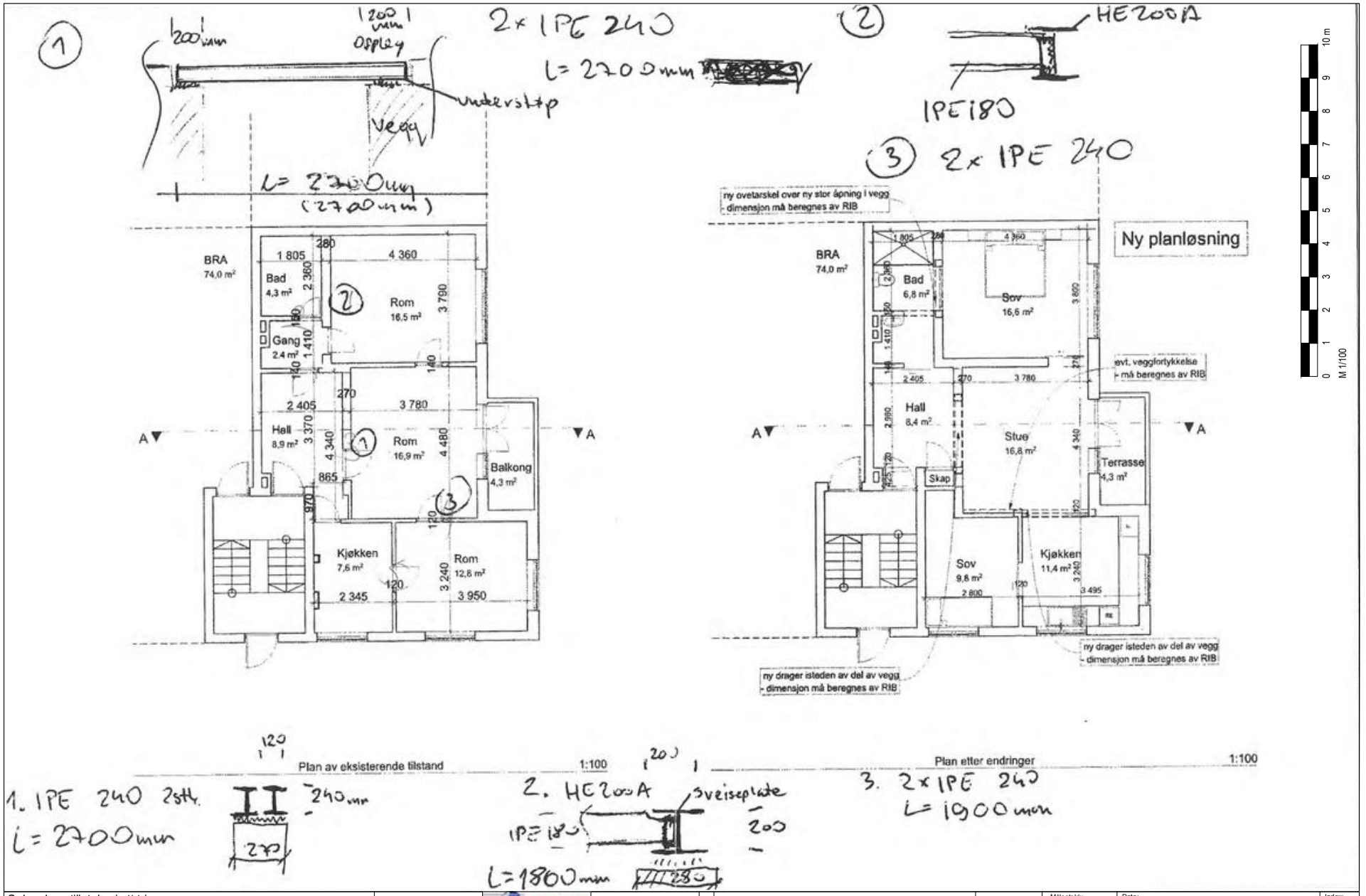
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

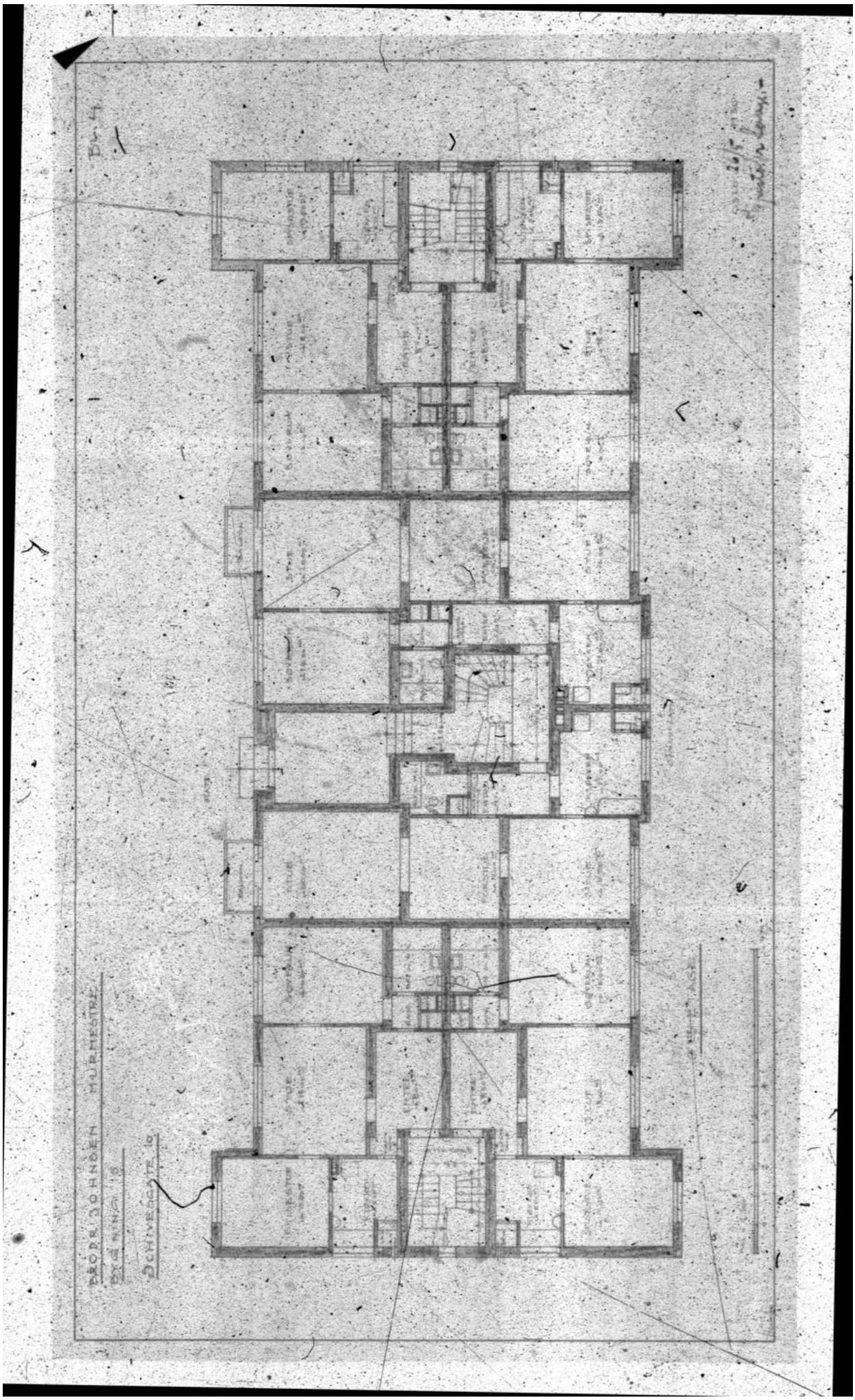

595800
212/996
212/997
36
Schives gt
32
6644150
12C
12B
12A
212/756
212/771
63B
63A
10C
10B
212/770
21
6644100
212/239
999/362
10A
212/239
8
212/239
212/22
6644050
86B
595800
595850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 18.11.2025 Målestokk 1: 500

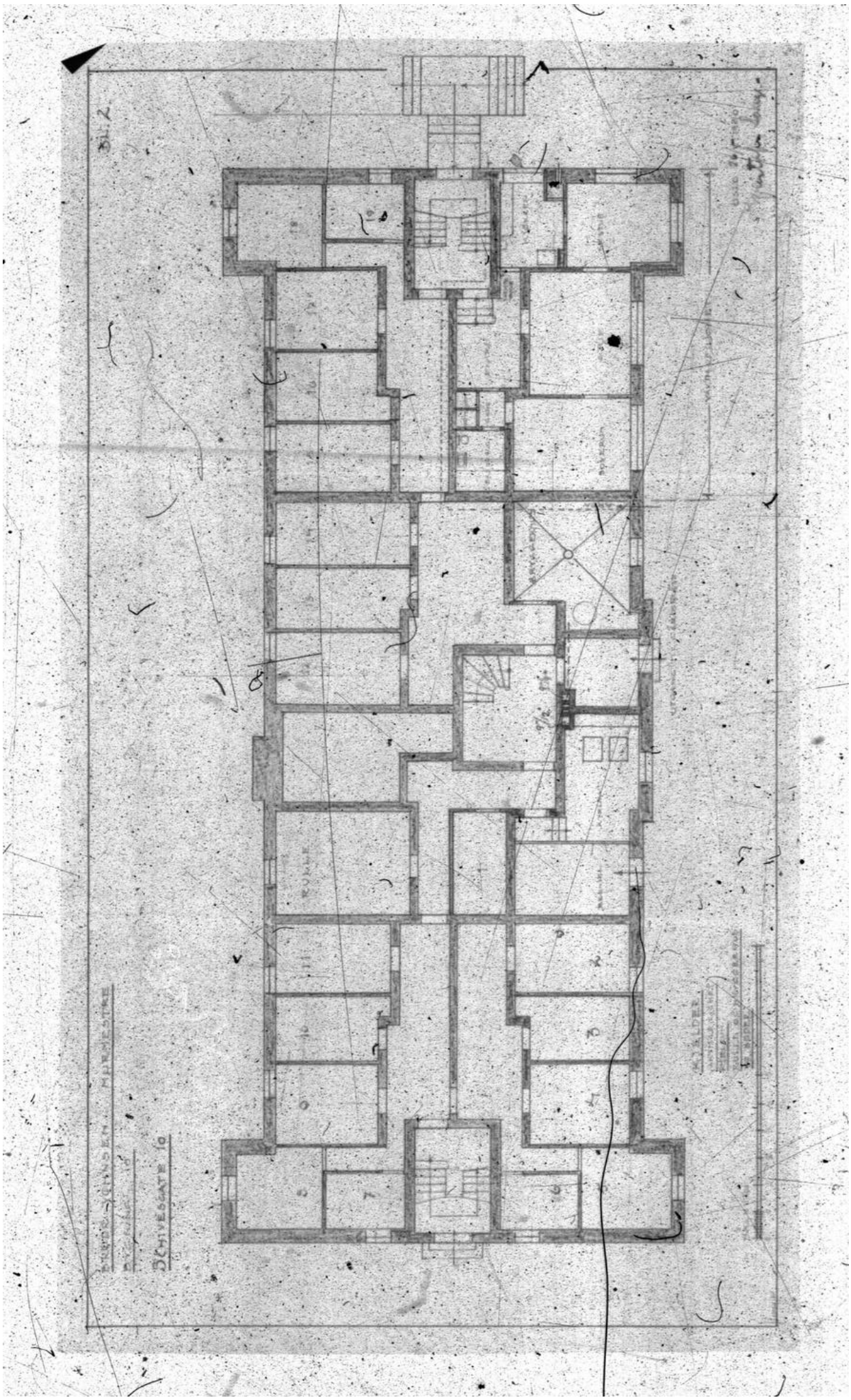

11
Takhøde
251cm
Kjellerstue
12
Rulle
13
14
15
16
17
SOVEROM
GANG
STUE
UTGANG TIL GÅRDSPLASS
VAKTM. LEILIGHET
Kjellerplan

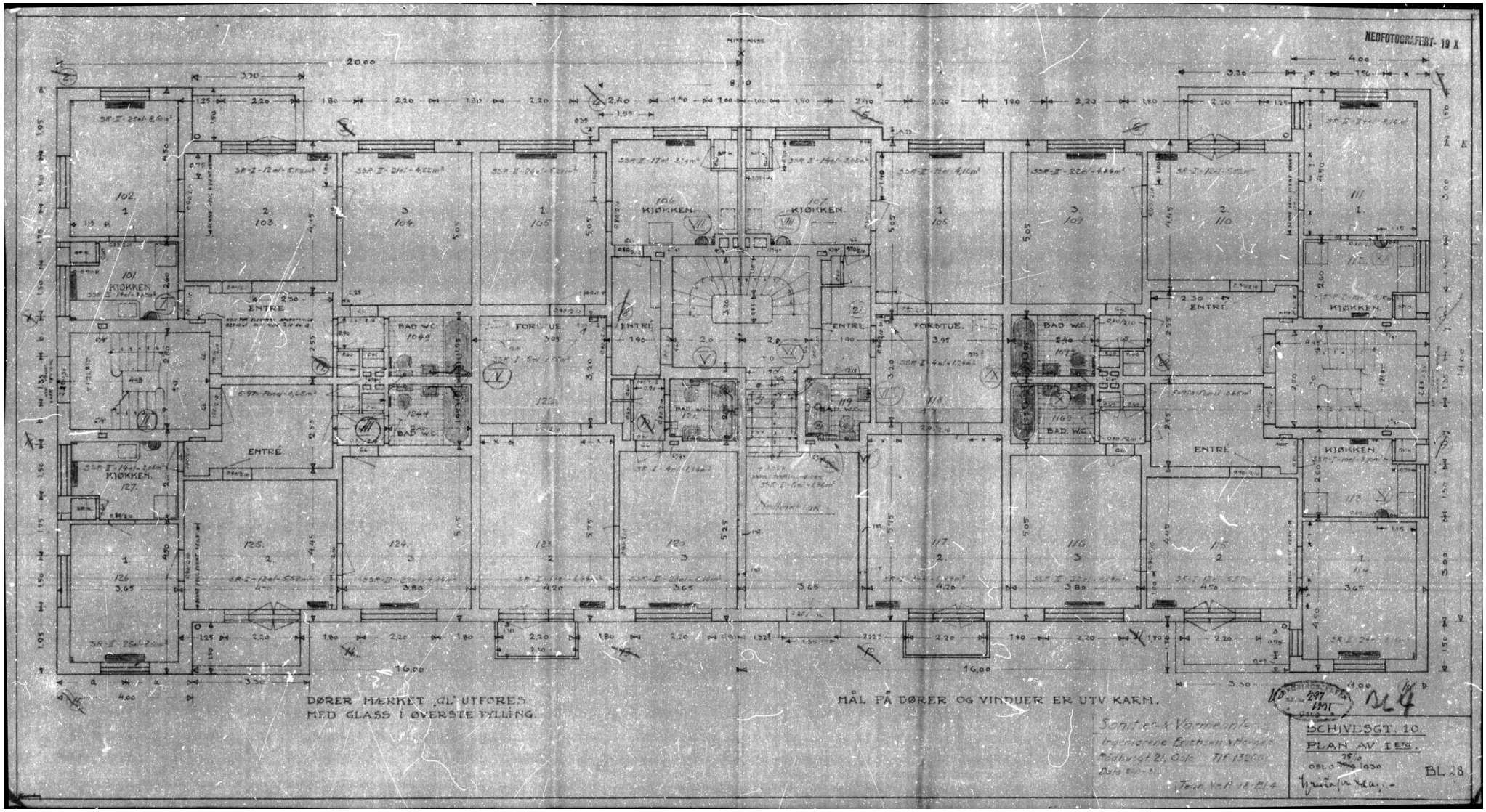

Stue
Hall
Bad
WC
Entre
Soverom
Kjøkken
STUE
STUE
1. Etasje



Søknad om tillatelse i ett trinn	TILTAKSHAVER Klaus Hatle Schivesgate 10A, 0259 Oslo tel: +47 47877075 e-mail: klaushatle@hotmail.com	ProPlan ARKITEKT: ProPlan AS Universitetsgata 12, 0164 Oslo tel: +47 40470610 e-mail: atila@proplan.as	RIB ProPlan AS Universitetsgata 12, 0164 Oslo tel: +47 90623954 e-mail: post@proplan.as			Målestokk: 1:100	Dato: 04.11.2019	Index: 0
Gnr. 212, Bnr. 770						Proj.-nr. 19209	Teg.-nr. A-P-101-100
Schivesgate 10A 0259 Oslo				0	creation 04/11/2019		


BRÜDER JOHNDEN MURMESTRAß
DACHING 16
SCHWEINGATE 10


SCHIVESGATE 10


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
KJØKKEN
ENTRE
BAD WC
FORSTUE
DØRER MÆRKET GL UTFØRES MED GLASS I OVERSTE FYLLING.
MÅL PÅ DØRER OG VINDUER ER UTV KARM.
SCHIVESGT. 10
PLAN AV 1 ETG.
BL 28
BL 4

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204511
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	19.11.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	SCHIVES GATE 10A
Postadresse:	0259 OSLO
Matrikkel:	0301-212/770

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

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 204511

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Tone Grimsrud AS
Færgestadveien 18
3475 SÆTRE

Dato: 04 JUL 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200303915-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Emil Ager-Wick	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHIVESGATE 10C	Eiendom:	212/770/0/0
Tiltakshaver:	Merete Kjelland Julsrud	Adresse:	Schivesgate 10C, 0259 OSLO
Søker:	Tone Grimsrud AS	Adresse:	Færgestadveien 18, 3475 SÆTRE
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2

Eli Prøystadvåg Aubert
for seksjonsleder

Emil Ager-Wick
saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Nybygg 2
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN

Avdelingskontor

Forretningsgaarden i Kjelsås vs. 1.etg.

Eiendommen	Bygn.	Gnr./Bnr.
Skjåveien gate 10 B		73/5854

Eier

Bygg. Sameiet Markveien,
Skjåvegt. 10 B,

Oslo 2.

Deres brev av
22.11.79.

Vår dato
22.februar 1.980

Vi anmelder herved at ovennevnte arbeid vil bli igangsatt i løpet av de nærmeste uker.

For byggingsjefen

Byggmester

E.L.Hansen

Avdelingskontoret innsender de fullstendige forhold som skal behandles av normen og gjelder ikke for meldinger av ordinære vedlikeholdsarbeider, gjen og lignende.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PROJEKT PLANUNG AS
Universitetsgata 12
0164 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.05.2021
	201918075 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Nina Seehusen	

Adresse:	SCHIVES GATE 10A	Eiendom:	212/770/0/0
Tiltakshaver:	Klaus Hatle	Søker:	PROJEKT PLANUNG AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Schives gate 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning i bærevegg, mottatt 11.05.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918075			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan eksisterende og ny	A-P-101-100	04.11.2019	6/2

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Nina Seehusen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Klaus Hatle, Camilla Colletts vei 1, 0258 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Vivos Byggkonsult Tonje Hjellnes
Øvre Smidsrødvei 64A
3120 NØTTERØY

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2022
TONJE HJELLNES	202010760 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SCHIVES GATE 10A	Eiendom:	212/770
Tiltakshaver:	Hannah Osberg Andresen	Søker:	Vivos Byggkonsult Tonje Hjellnes
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schives gate 10A - H0201

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for omfatter utskifting av rør og sluk i forbindelse med rehabilitering av våtrom i en leilighet med bolignummer H0201, mottatt 30.11.2022.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Hannah Osberg Andresen, Schives gate 10 A, 0259 OSLO

Anmeldelse & Tegninger

Op 896/1930

V

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 10 Schibbygata (Bygning 15)

Innkvert 6 juni 1930 Attestert 23/6'32

Dupl. at sendt Brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 18, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 6 juni 1930

B. Hilland

Opmålingsdirektøren J. nr. 713
Innk. 7 - JUN. 1930

743

713/30 Sendes hr. reguleringschefen.

Angående eiendomsforholdet henvises til påtegning av 4.d. og situasjonsplanen rekk. nr. 12 Schives gate.

Oslo opmålingsvesen 10 juni 1930.

D 297 1931

Anmeldelse
til legningen

Ekspedisjons-Dokument

angående Sanitær- og varmeanlegg

på matr.nr. 10 a A Schivesgate

innkommet 27 feb. 1931 Attesten 17/12-31

Overordnede Oslo helseråd

Oslo den 27de feb. 1931

Stadsleverandørens
kontor

Ad: matr.nr. 10 Schivesgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspekteren.

Eyert kjelerom må ha anordning for lufttilførsel direkte utenfra, samt tett tak så gassarter ikke trenger gjennem det.

Oslo helseråd, den 6 mars 1931.

Bygningsinspektøren
mottatt: 7 MAR 1931

Arkitekt

Odd Sundt.

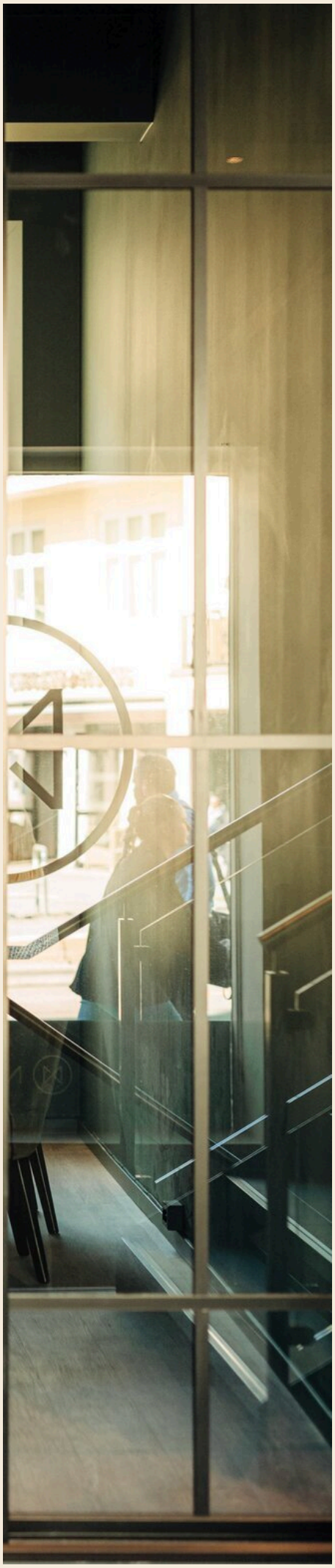
V.d. tek. sjefsbetjening
Oslo 9/3-31
Thomassen

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.

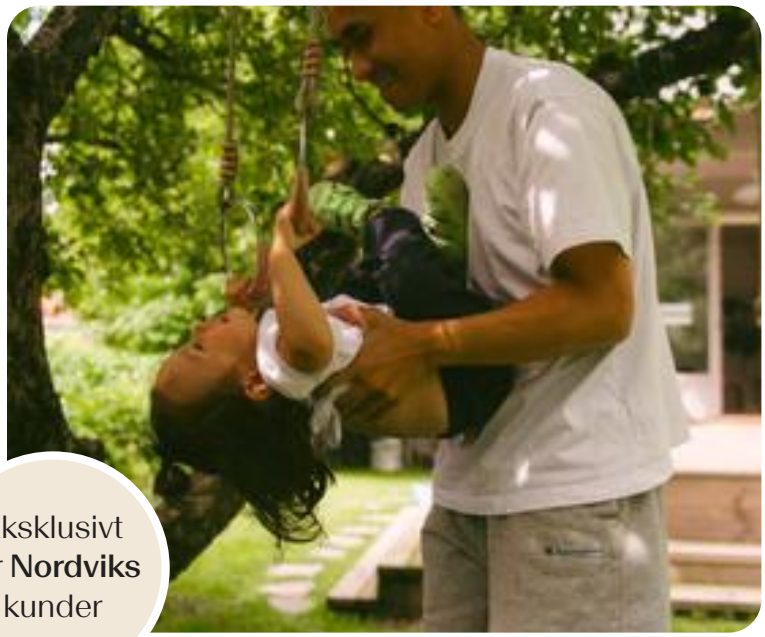


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0385/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schives gate 10A 0259 OSLO
Matrikkel: Gnr 212, bnr 770 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sander O. Berntsen

Eiendomsmegler / Fagmedarbeider / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
s.berntsen@nordvikbolig.no
480 79 642



Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: