SCHIVES GATE 12C

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Bud og budgivning
Meglers verdivurdering 16.10.2024 11:30:19
Tilstandsrapport
Egenerklaering
Megleropllysninger
Årsmøte 2024
Schives gate 12 A-C (attestert) - 1931
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
Løsøre og tilbehør

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schives gate 12C
Aksjebrevnr. 1637-1676 Orgnr. 814292622 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-24-0166

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: André Ekeland

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 68 60 01

E-post: andre.ekeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

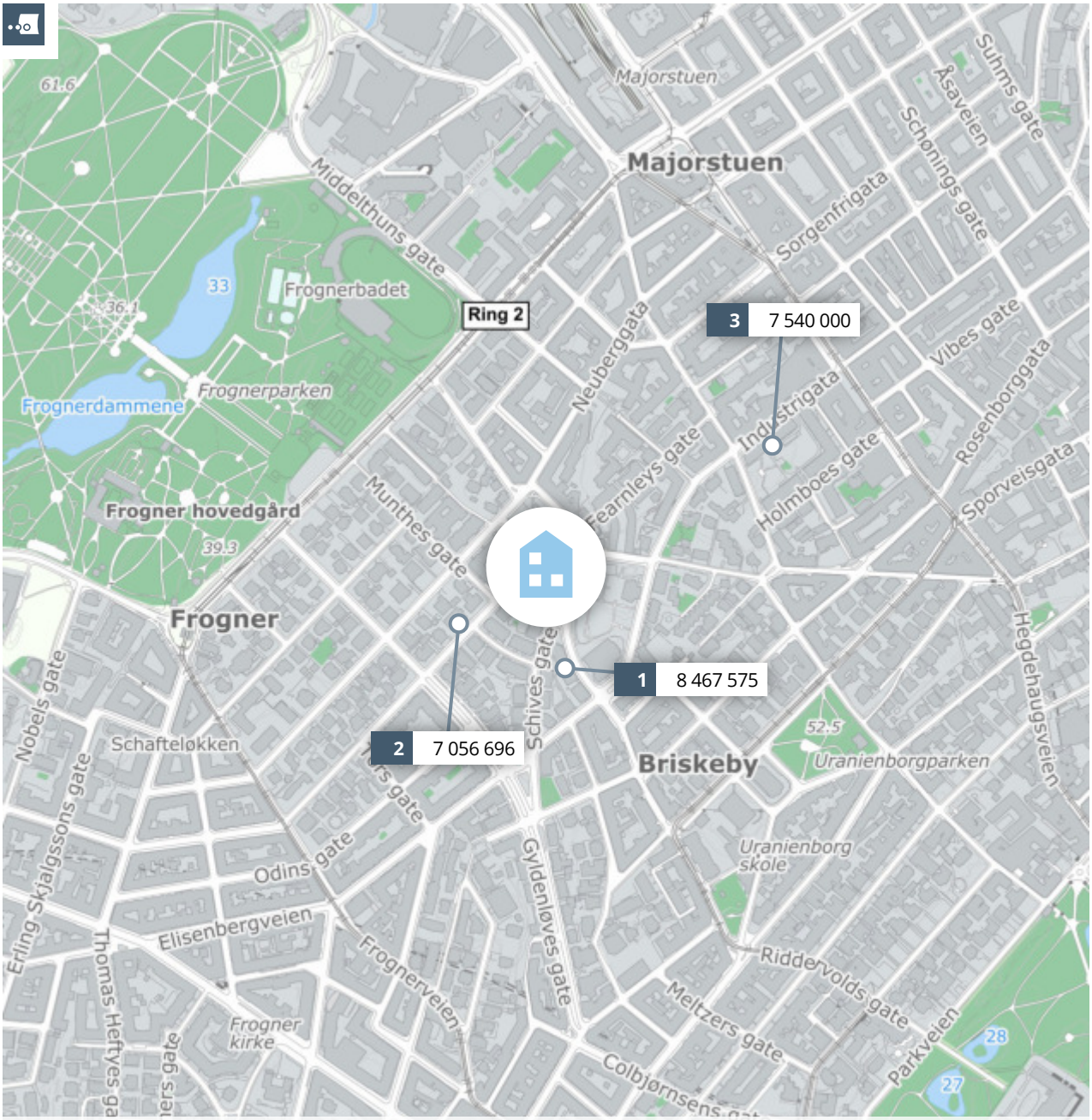
Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

MEGLERS VERDIVURDERING 16.10.2024 11:30:19



Meglers verdivurdering

SCHIVES GATE 12 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 16.10.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schives gate 12 C, 0259 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1931

GNR 212 BNR 771 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

7 100 000

86 848	7 186 848	130 670
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	55 m²
BRA	- m²
Byggeår	1931

Fellesutgifter	5 180
Formue	-
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

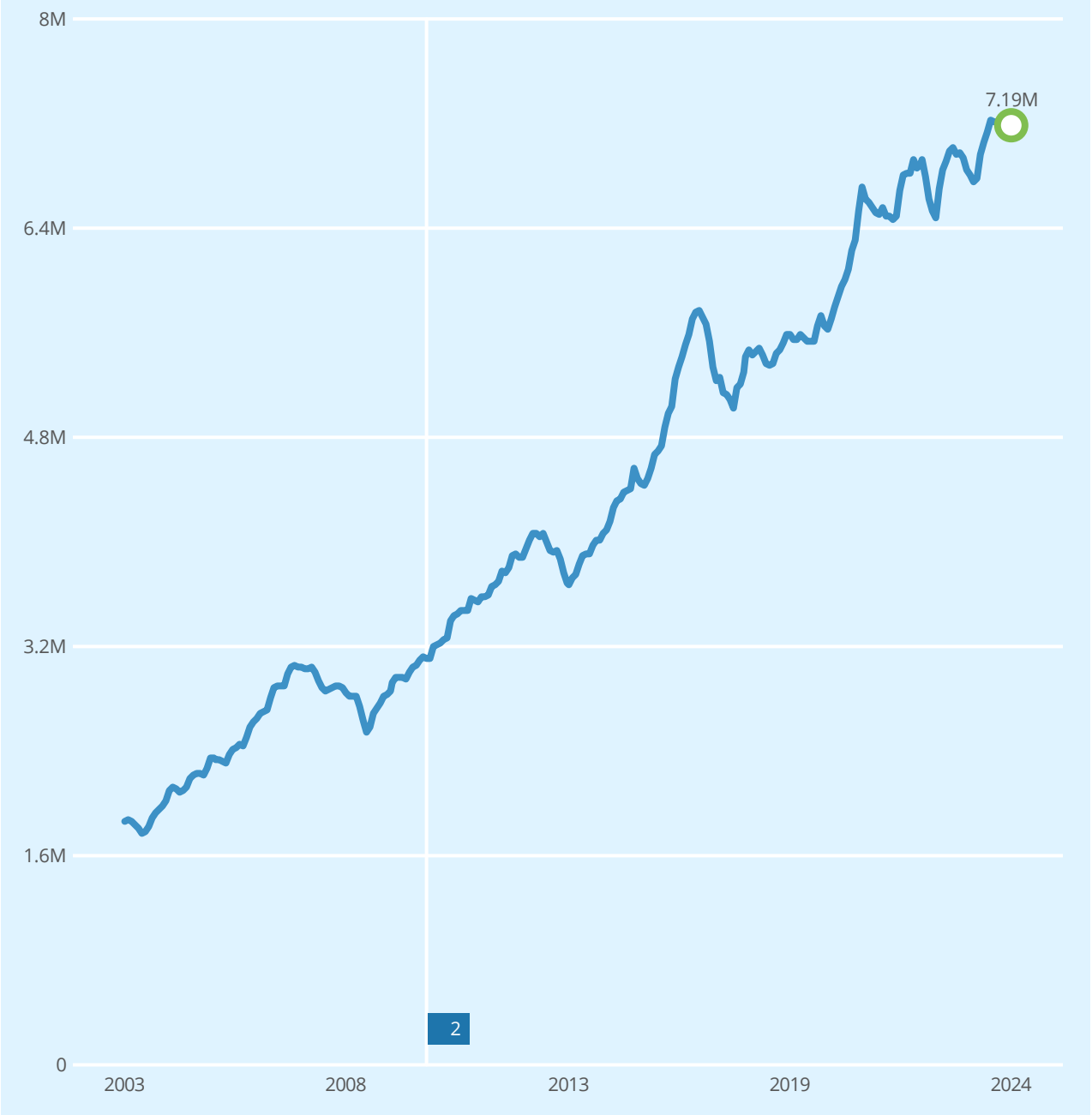
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Briskebyveien 84 B			28.05.2024	8 100 000	**8 300 000**	167 575	8 467 575	**130 270**
	65 m²	1930	3. etg 2 sov						
2	Eckersbergs gate 24			26.04.2024	7 250 000	**7 050 000**	6 696	7 056 696	**128 304**
	55 m²	2005	1. etg 1 sov						
3	Industrigata 31 D			11.06.2024	6 950 000	**7 350 000**	190 000	7 540 000	**119 683**
	63 m²	1938	4. etg 2 sov						

Leiligheten ansees som lett omsettelig i dagens marked.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

17.6M
17.1M
16.6M
16 300 000 Prisantydning i snitt
15.6M
15.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
56
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

17.0M
16.8M
16 549 000 Prisantydning i snitt
16 383 000 Salgspris i snitt
16.2M
16.0M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

130 670 Schives gate 12 C Totalpris 7 186 848

120 385 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
118 976 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Schives gate 12 C, 0259 OSLO
OSLO kommune
gnr. 212, bnr. 771
Aksjenummer 1637-1676

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 07.10.2024 **Rapportdato:** 08.10.2024 **Oppdragsnr.:** 18745-2415 **Referansenummer:** WK1629

Autorisert foretak: Nyverdi AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget.
Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1931

Gå til side

UTVENDIG

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv: heltre eike stav, eike gulv i mønster, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Gå til side

VÅTROM

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, vindu, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Gå til side

KJØKKEN

Finert glatt innredning, lyslist, armatur, laminat benkeplate med kantlist i tre, nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, frittstående kjøl/frys.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert fjernvarme, radiatorer.
Sikringsskap med automatsikringer.
Røykvarslere og pulverapparat.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Ikke vurdert, fellesareal.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

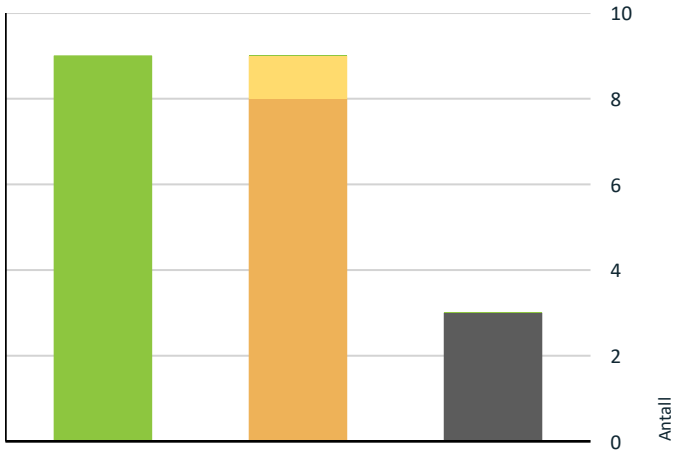
Boligbygg med flere boenheter

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

Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Våtrom > 4 etasje > Bad/wc > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Overflater Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1931

Anvendelse
Tatt i bruk.

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, bad/wc, kjøkken, stue, spisestue med utgang til balkong på ca. 6,7 kvm., soverom med utgang til balkong på ca. 3,6 kvm.
Det medfølger/disponeres 1 stk. kjellerbod og 1 stk. loftsbod.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dør med sprengglass og brevsprekk

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger med støpt malt dekke, trelemmer.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Ca. 3,6 kvm.



Ca. 6,7 kvm.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkongdører med glassfelt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: heltre eike stav, eike gulv i mønster, fliser.
Vegger: malte flater/strie, fliser.
Himling: malte flater

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe ujevnheter, sprekker, knirk mm i heltre gulv

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.



Nivellering stue/spisestue, avvik ca. 15-30 mm

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

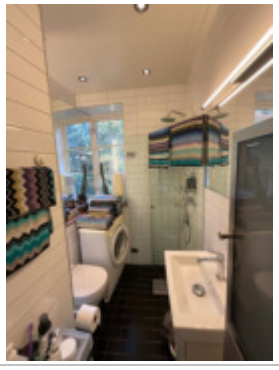
VÅTROM

4 ETASJE > BAD/WC

Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, vindu, armatur, downlights, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

4 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier



4 ETASJE > BAD/WC

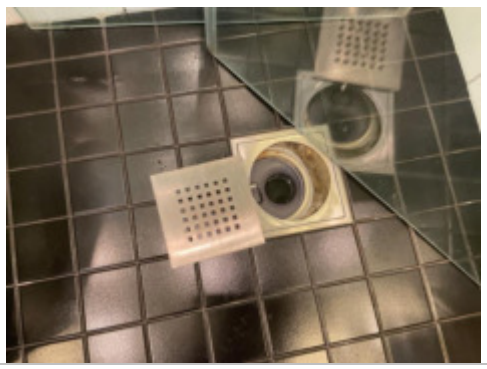
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

4 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

4 ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Mur vegger

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

4 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Finert glatt innredning, lyslist, armatur, laminat benkeplate med kantlist i tre, nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, frittstående kjøl/frys.

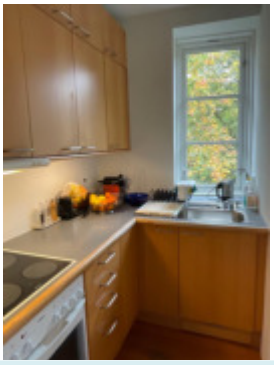
Årstall: 1995 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på innredning mm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold og oppgradering må forventes.



4 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG IU Varmesentral

Det er installert fjernvarme, radiatorer.

Tilstandsrapport



TG 1 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 med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Gjennomført kontroll av elektriker i 2024 iht eier.



TG 1 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere og pulverapparat.

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?

Tilstandsrapport

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent Ikke funksjonstestet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

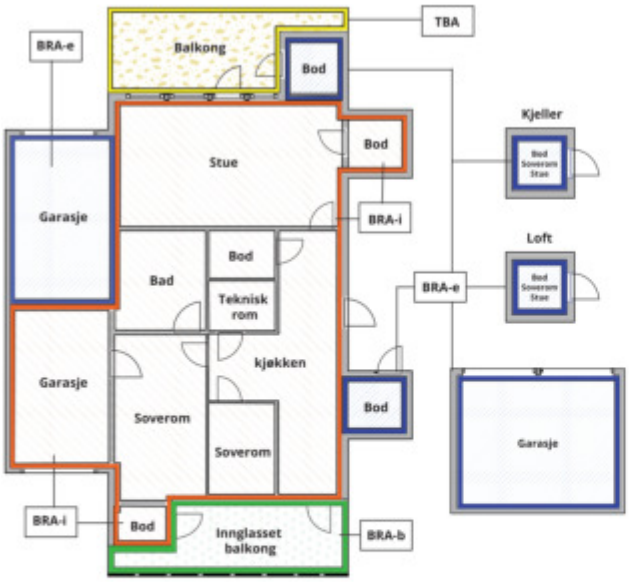
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	54	11		65	10
SUM	**54**	**11**			**10**
SUM BRA	**65**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4 etasje	Entré , Bad/wc , Soverom m/utg balkong, Stue , Spisestue m/utg balkong , Kjøkken		

Kommentar

Loftsbod nummer 23, ca. 5 kvm., gulvareal på ca. 14 kvm. (Avvik kan forekomme da boden var full lagret)
Kjellerbod nummer 2, ca. 6 kvm.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Skrå vegger, sjakter mm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Rominndeling stemmer med byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ref. eier:
Boligen er malt 2024
Det er montert bokhyller, oppbevaringsskap og garderobeskap 2021
Elektriker oppdaterer downlights og ev.sikringsskap 2024
Det var EL-tilsyn 2017, med bagatellmessige avvik som nå vil bli dokumentert utbedret.
Vinduer med punkterte isolerglass skal byttes.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.10.2024	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Svein Bjoland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	771		0	1162.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schives gate 12 C

Hjemmelshaver
Vestkanttorvet Bolig AS

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
41/Vestkanttorvets Boligaktieselskap	814292622	41	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
1637-1676	22 289	*31.12.2023*	85 460	*02.10.2024*

Årsregnskap

Regnskapsår	2023		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		0	Samlet innskuddskapital:		0
Kortsiktig gjeld (-)	-	0	Langsiktig gjeld (+):	+	0
Disponible midler:		0	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		0

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en fin beliggenhet i et veletablert boligområde på Briskeby. Schives gate går fra Gyldenløves- til Professor Dahls gate og fikk sitt navn etter Claudius Jacob Schive, Norges første numismatiker, som donerte en stor myntsamling til Staten. Leiligheten ligger tilbaketrukket til i rolige omgivelser. Flere restauranter, koselige kafeer, butikker, barer og servicetilbud i området. Kort avstand til de sentrale handlegatene Bygdøy allé, Skovveien, Bogstadveien/Majorstuen og Aker Brygge for å nevne noen. Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet. Her finner man turstier og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Bygdøy, Frognerkilen, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand. En liten gåtur fra boligen finner man koselige Vestkanttorvet som arrangerer brukt- og antikkmarked hver lørdag. Dette er Oslos eldste faste marked og det bidrar til yrende folkeliv og god atmosfære i nabolaget. Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i aksjeselskapet utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til aksjeselskapets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for aksjeselskapet. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1931

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	79710978			

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, 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/WK1629

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

EGENERKLAERING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186240166

Selger 1 navn
Svein Bjoland

Gateadresse
Schives gate 12C

Poststed	Postnr
Oslo	0259

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 1994

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 30

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polise/avtalenr.: 79710978

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240166

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Total renovering av bad 2008
Arbeid utført av	Fredrik Høegh Hansen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble lagt våtroms sveisemembran under påstøp med varmekabler og med klemring til sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørfornying av avløpsrør fra bad og kjøkken glassfiberforing iht. PROline metoden
Arbeid utført av	PROline Norge

Filer

PROLINE -FDV -Prosjektkort.pdf

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap oppgradert, downlights byttet til LED i bad og kjøkken, EL-stikk montert på balkong
Arbeid utført av	Boligelektrikeren AS

Filer

SL-36-01 Erklæring om samsvar - Boligelektrikeren AS_07.10.2024.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Montering av automatisk strømavlesing i EL-tavleskap Hafslund

Document reference: 186240166

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186240166

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186240166

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Bjoland	17029f142c39347e92d53b2ba2d00bcb6c92bbb7	11.10.2024 17:49:41 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186240166

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLEROPLLYSNINGER

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/André Ekeland
Gange-Rolvs gate 1 C, 0273 OSLO
E-post: WM120_3006086@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3006086/186-24-0166 schives gate 12c Vår ref.: 1823-1-41 Dato: 02.10.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Organisasjonsnr:	814292622
Aksjonær:	Bjoland, Svein
Leilighetsnummer:	41
Aksjeboenhetsnumer:	41
Adresse:	Schives gate 12 C, 0259 OSLO
Aksjenummer:	1637-1676
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
- 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238418805
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo:	308 809,00
Innfrielsesdato:	30.09.2045
Type Rente:	Flytende rente

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: 5 180,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fellesutgifter	5 180,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	727,-
Fradragsberettigede kostnader:	6 560,-
Annen formue:	22 289,-
Gjeld:	86 848,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238418805
Restsaldo:	85 460,19
Kapitalkostnader:	664,28

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 85 460,19,-, 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.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
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 følger vedlagt.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Annen informasjon:

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

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

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskiftef@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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5 525,- samt kr 475,- for pantattest.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 9 688,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 000,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1823

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Velkommen til generalforsamling i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

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

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder blir valgt på møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90.000

Sak 7

Peis

Forslag fremmet av:
Cecilie Fløtre Haraldsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak 1
Få bestilt feier til neste vinter.

Forslag til vedtak 2
Styrets forslag: Styret undersøker når neste feiing skal skje, og bestiller ev. feiing.

Sak 8

Revurdering av TV/Internett service

Forslag fremmet av:
Klaus Edvard Hatle

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak 1

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

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

Forslag til vedtak 2

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

Sak 9

Treningsrom

Forslag fremmet av:
Hannah Osberg Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Vil øke verdien av leilighetene i gården.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak 1

Vedtas å etablere et enkelt treningsrom.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Det etableres ikke treningsrom på fellesareal

---

Sak 10

Overgang fra boligaksjeselskap til boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

Saken tas opp til avstemning blant aksjonærene.

Forslag til vedtak

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

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

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

- Anne Ma Birkeland

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

- Egil Waldrop
- Odd Arne Lyngstad

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

- Jesper Borg
- Randi Aarvik

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

- Hannah Osberg Andresen
- Nicoline Stenersen Lien

Vedlegg

1. Vedlegg valgkomite.pdf

ÅRSRAPPORT FOR 2023

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

organisasjonsnummer 814 292 622

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

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

Valgkomiteen 2022 - 2023:

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

Vaskerikontakt:

Randi Aarvik	Schivesgt. 10C

Forsikringskontakt:

Svein Bjoland jr.	Schivesgt. 12C

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

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

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

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

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

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

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

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

Revisor:
Lars Harald Brinchmann, statsautorisert revisor / siviløkonom BI

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

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

De nyinnflyttede ønskes velkommen til Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

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

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

Vedlikehold historikk i Vestkanttorvets Boligaktieselskap:

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

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLIKHOLDSPLAN FRA 2023

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

VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM LEVERANDLØRER TIL BOLIGSELSKAPET:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.juni 2024

Styret
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

VEDLEGG - FARGER:

Fasade – Schivesgate 10

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

Fasade – Schivesgate 12

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

Trapperom – Schivesgate 10A

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

Trapperom – Schivesgate 10B (fra 2018)

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

Trapperom – Schivesgate 10 C (fra 2019)

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

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

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

Markisestoff balkongkasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

1.0 Innledning

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

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

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

2.0 Meldeplikt

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

Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

3.0 Ro og orden

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

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

4.0 Vaskeri

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

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

5.0 Fellesarealer - utomhus

Utearealene skal holdes ryddige.

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

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

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

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

6.0 Fellesareal – innomhus

Fellesarealene skal holdes ryddige.

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

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

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

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

7.0 Vaktmestertjenester - dugnad

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

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

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

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

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

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

8.0 Leiligheter – innvendig

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

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

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

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

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

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

9.0 Balkonger

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

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

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

Balkongsskjerm- og markisestoff skal følge vedtatt mønster og fargevalg.

10.0 Boder

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

11.0 Skilting

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

12.0 Kabel TV anlegg

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

13.0 Dyrehold

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

14.0 Brannvern

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

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

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

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

15.0 Fremleie

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

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

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

16.0 Annet

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

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

ORG.NR. 814 292 622, KUNDENR. 1823

BALANSE

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

Oslo, 16.05.2024
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Svein Jr. Bjoland Odd Arne Lyngstad Randi Aarvik

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

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

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

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

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

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

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

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

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

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

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Sparebanken Øst
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	205 693	
Nedbetalt i år	67 875	
		-3 726 432
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 726 432**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

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

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

Transaction 09222115557517664740 Signed SB, OAL, RA

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

Til generalforsamlingen i

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Oslo, 29. mai 2024

14405 12151

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

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

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

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 – 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, 29. mai 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

Til Generalforsamlingen i Vestkanttorvets Boligaktieselskap 12.Juni 2024

Sak: Valg

1) Valg av styre

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

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

Valg av styre

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

Valg av 2 varamedlemmer

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

2) Valg av valgkomite

Valg av valgkomite – periode på 1 år

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

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

Oslo, 07. Mai 2024

Hannah Osberg Andresen

Nicoline Stenersen Lien

Deltagelse på årsmøte 2024

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

SCHIVES GATE 12 A-C (ATTESTERT) - 1931

Byggesaksarkivet
Oslo
920
1931

Anmeldelse
6 Tegninger

V

Ekspedisjons-Dokument

angående sanitær- og varmeanlegg

på matr.-nr. 12 Schivesgate

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

Anmeldes Oslo helseråd

V Oslo den 3dje feb. 1931

Arkitektkontoret Aas & Aas

Ad: matr.no. 12 Schivesgate.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

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

Oslo helseråd, den 10 mars 1931.

Byggesaksavd.

Bygn. ch
mottatt: 11 MRS. 1931

V Odd Smedvig

V. d. til innstilling
Oslo 12/3-31
P. Schiøtz-Christensen

VEDTEKTER

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.

HUSORDENSREGLER

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).

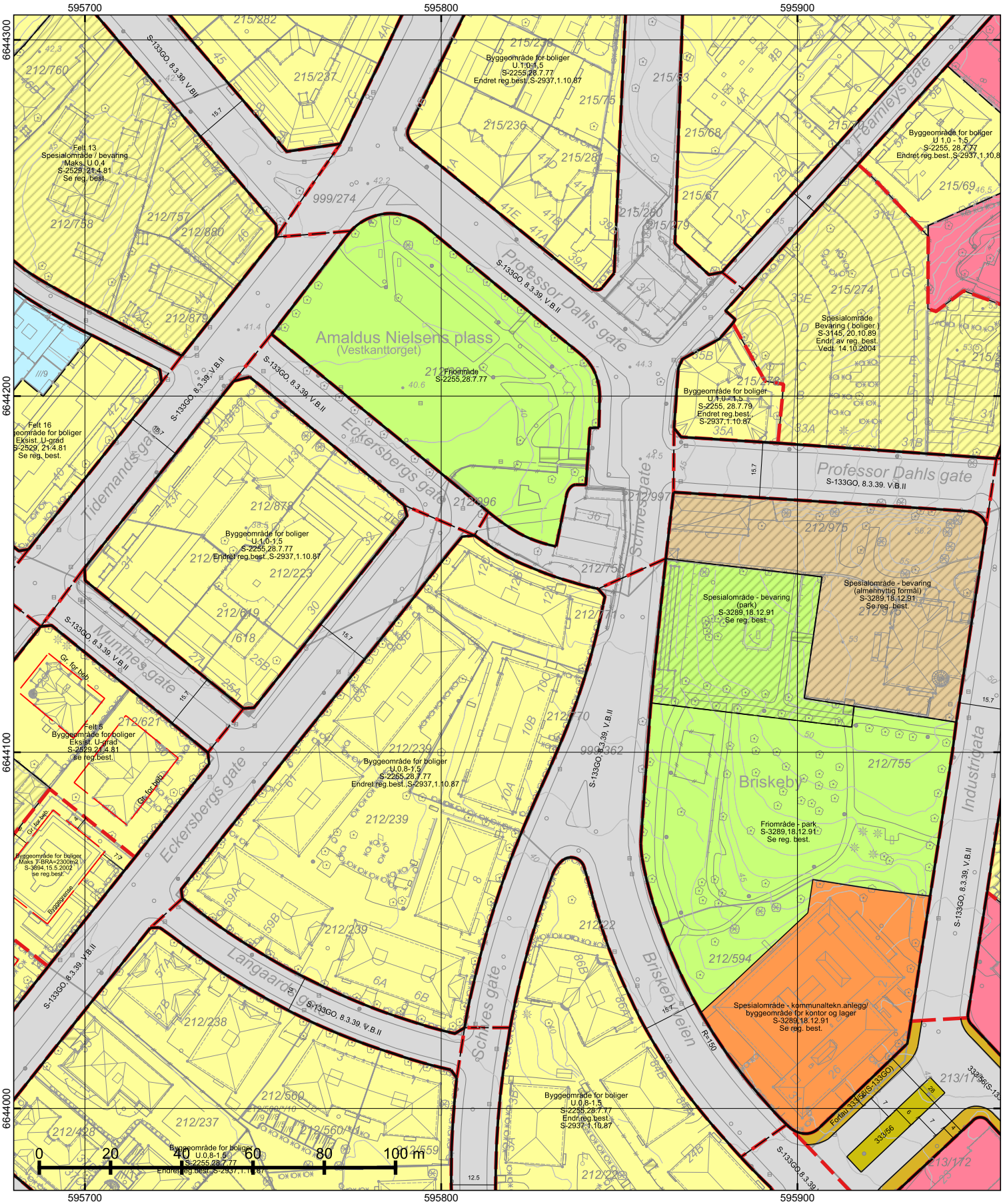
Eier av leiligheten har det fulle ansvar for enhver skade eller ulempe som leietaker måtte forårsake. Leietaker plikter å rette seg etter gjeldende husordensregler som utleier skal fremlegge for leietaker.

16.0 Annet

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

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap Oslo, 25. mai, 2016

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 135218/ 86499607
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006086
Adresse: SCHIVES GATE 12C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/771

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

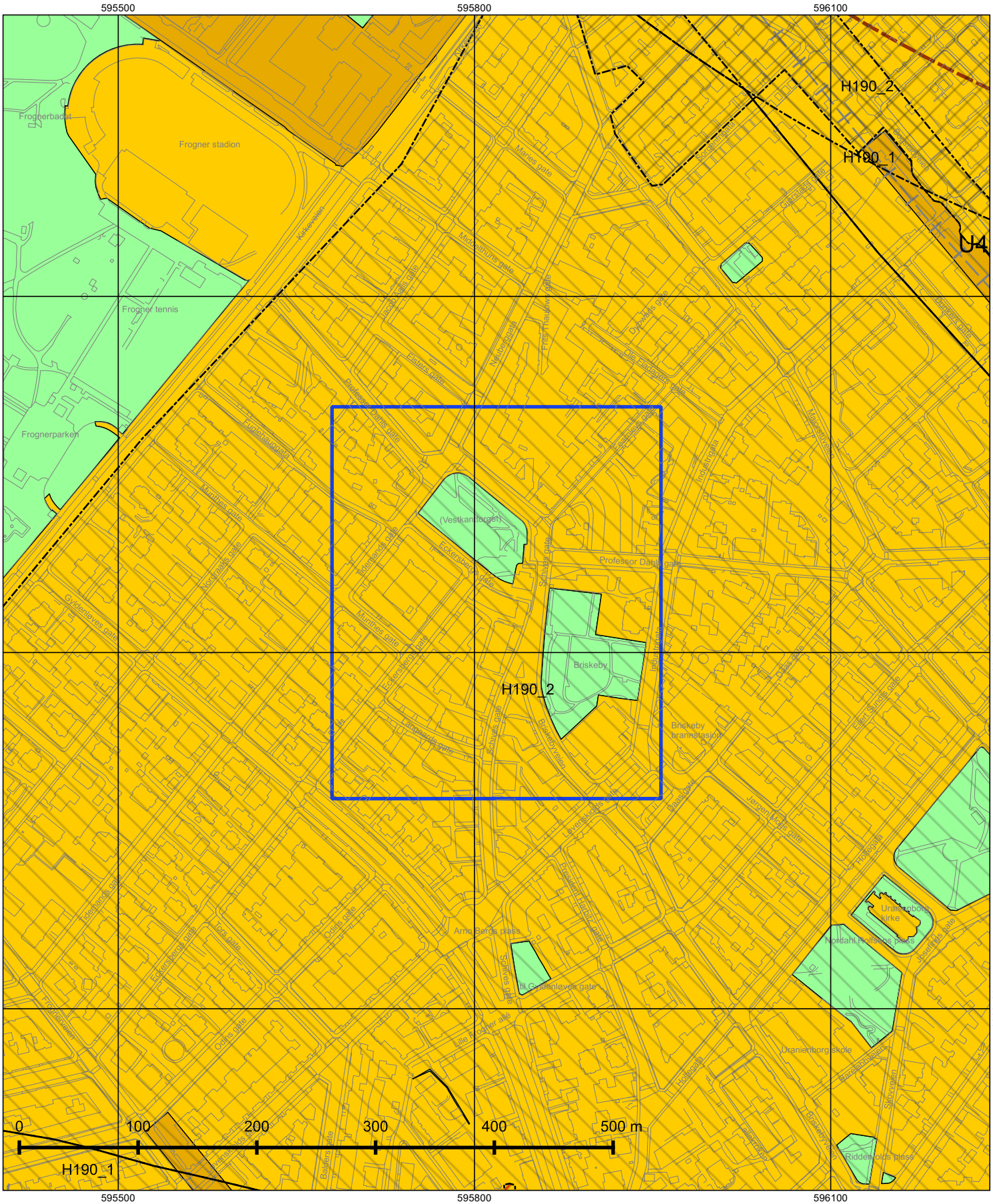
Dato: 07.10.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 135218/ 86499607
Adresse: SCHIVES GATE 12C
Gnr/Bnr: 212/771
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006086
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 135218/86499607
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006086

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Notater

Notater