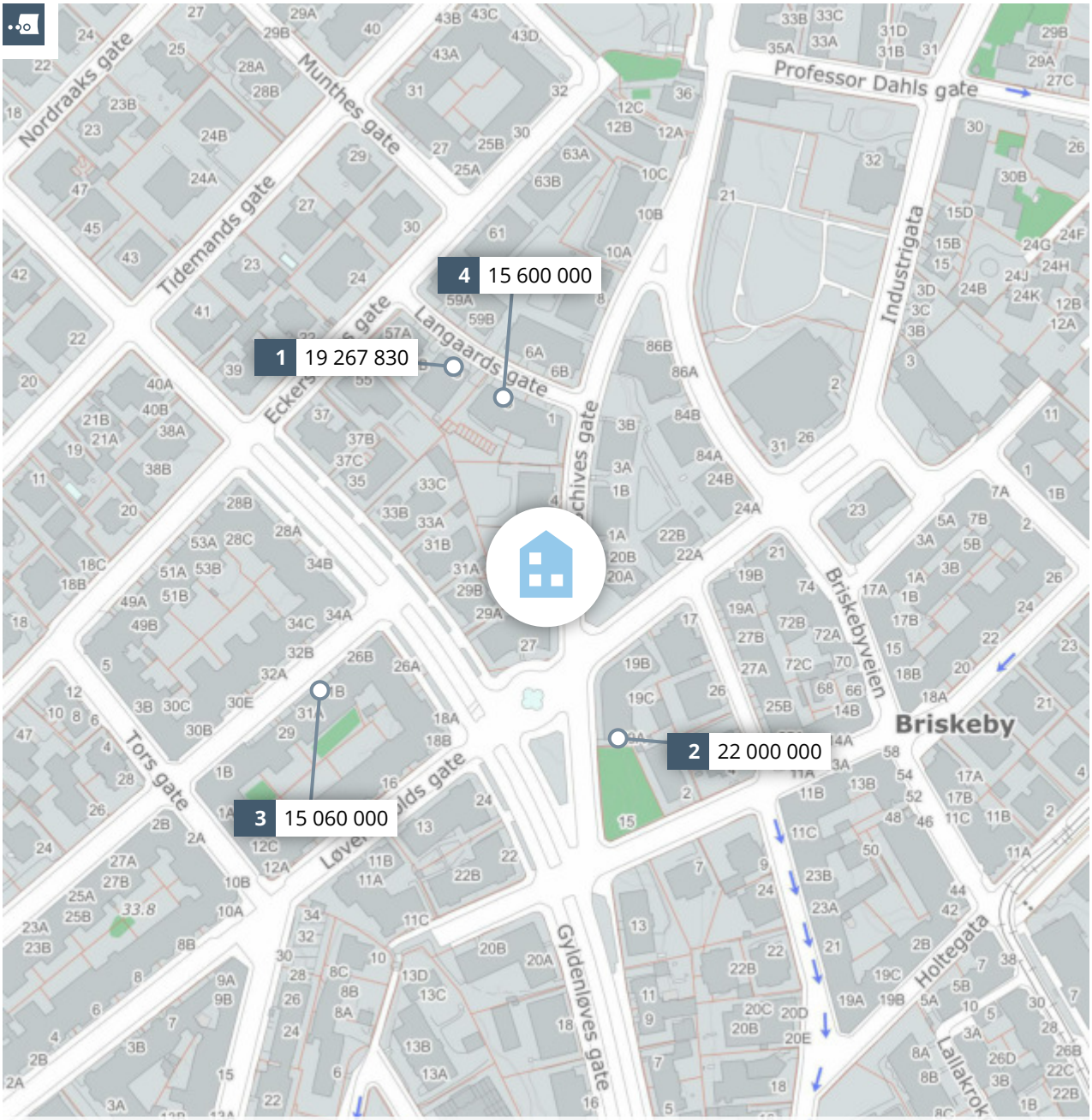
SCHIVES GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Opplysninger fra forretningsfører
Innkalling til generalforsamling med vedtekter og husordensregler
Protokoller fra generalforsamling
Årsregnskap 2024
Styrets forslag til budsjett
Ekspedisjonsdokument og ferdigattest
Bygningstegning
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SCHIVES GATE 2

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 31.08.2025

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: Lillian Ch. Nerlinger.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Allé 31.08.2025

Schives gate 2, 0259 OSLO

Aksjeleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1930

GNR 212 BNR 765 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS FROGNER RODE 12

Verdivurdert til

18 300 000

8 772	18 308 772	129 858
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	141 m²	26 m²	- m²	6 m²	- m²	- m²
Byggeår						1930

Fellesutgifter	7 200
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Langaards gate 5 132 m² 1929 1. etg 3 sov	31.10.2024	18 300 000	**18 900 000**	367 830	19 267 830	**145 968**
2 Gyldenløves gate 19 A 168 m² 1931 3. etg 3 sov	08.05.2025	19 990 000	**22 000 000**	0	22 000 000	**130 952**
3 Odins gate 31 B 109 m² 1923 2. etg 3 sov	02.06.2025	14 950 000	**15 060 000**	0	15 060 000	**138 165**
4 Langaards gate 3 112 m² 1930 3. etg 2 sov	22.05.2023	-	**15 600 000**	-	15 600 000	**139 286**

Lys, påkostet og gjennomgående leilighet med to balkonger på populære Briskeby. Leiligheten gjennomgikk vesentlig oppussing i 2012 og fremstår som velholdt.

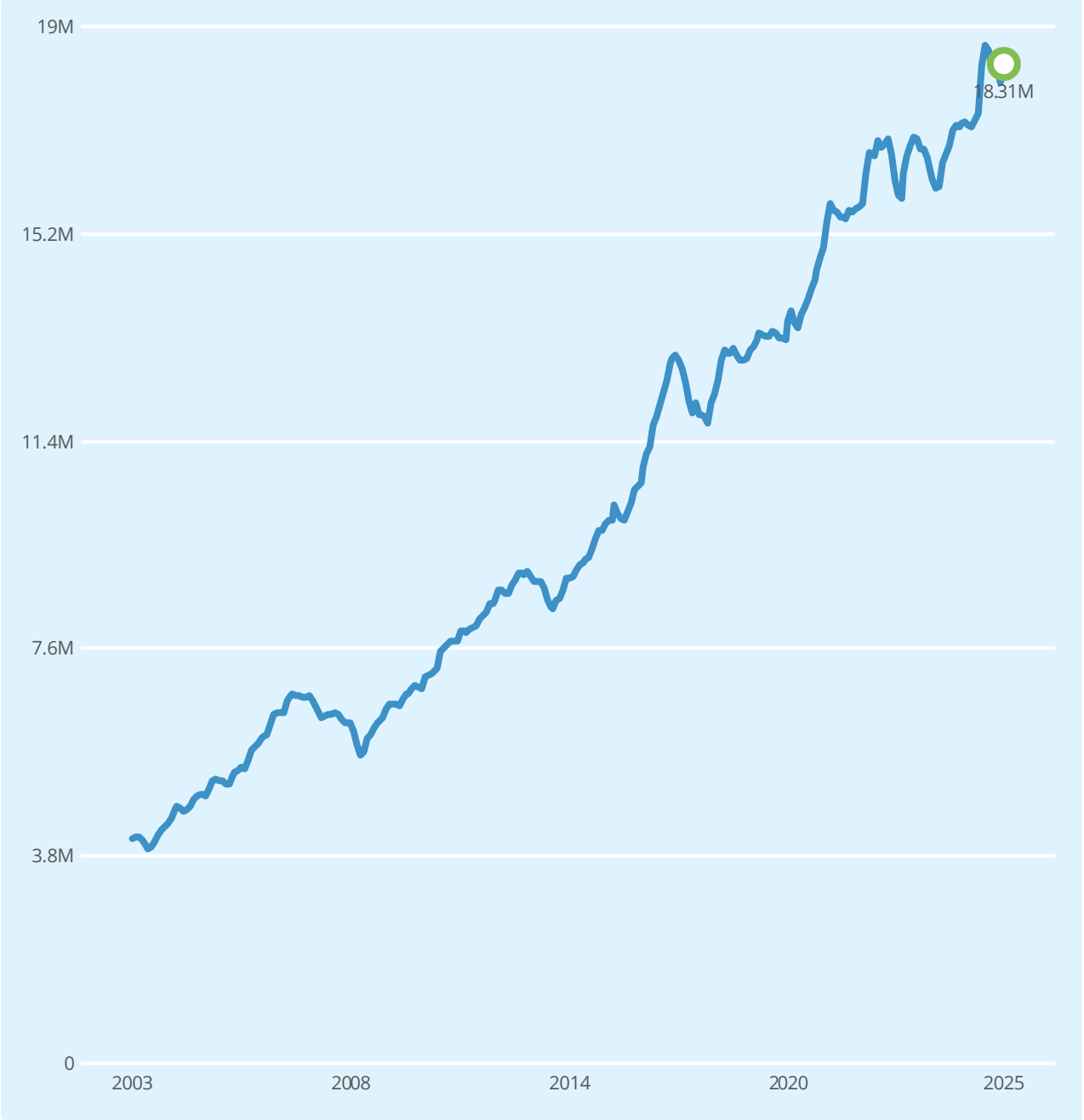
- Én parkeringsplass på aksjelagets tomt
- 2 balkonger
- Lysinnslipp fra tre sider
- Fyring og varmtvann inkludert i fellesutgiftene
- Lys og luftig spisestue med elegant kjøkken fra Kvänum
- Peis
- Separat og romslig stue
- 2 bad
- Innholdsrik masteravdeling med eget bad og utgang til balkong
- Omfattende oppussing og modernisering i 2012
- Eget vinrom med kjøleaggregat fra 2012
- 3 boder (kjeller, loft, baktrapp)

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i FROGNER RODE 12 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

20.3M
19.8M
19.3M
18 718 000 Prisantydning i snitt
18.3M
17.8M
17.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
170
dager

Leiligheter solgt i FROGNER RODE 12 grunnkrets siste 3 mnd

9
leiligheter solgt

10.5M
10 283 000 Salgspris i snitt
10 127 000 Prisantydning i snitt
9.9M
9.7M

Solgt i snitt i løpet av
8
dager

for 2% over prisantydning

Analyse m²-priser

129 858 Schives gate 2 Totalpris 18 310 000

125 592 FROGNER RODE 12 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

124 574 Frogner bydel i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

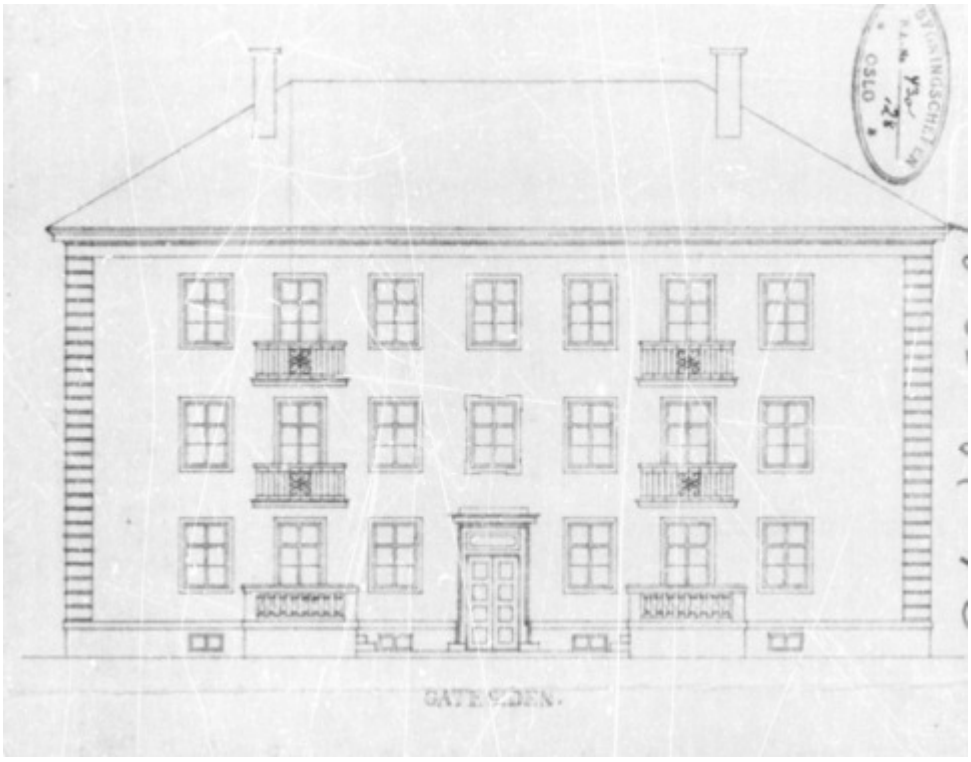
Schives gate 2, 0259 OSLO

OSLO kommune

gnr. 212, bnr. 765

Aksjenummer 66-78, 99-102

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 141 m²



Befaringsdato: 19.06.2025 **Rapportdato:** 26.08.2025 **Oppdragsnr.:** 18400-1020 **Referansenummer:** BB6707

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Kvalstad Eckhoff **Vår ref:** Lillian Ch. Nerlinger

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo Kvalstad Eckhoff
Uavhengig Takstingeniør
jo@jke-as.no
951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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

BELIGGENHET
Beliggende i et attraktivt, rolig og sentralt boligområde på Briskeby/Frogner.
Nærhet til bla. Briskeby, Frognerveien, Bygdøy Allé, Majorstuen og Sentrum. Nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, spisesteder og forretninger. Kort vei til tur- og rekreasjonsmuligheter med umiddelbar nærhet til Langaardsløkken på Briskeby, og med gangavstand bla. til Uranienborgparken, Frognerparken og Slottsparken.
God tilgang til kollektivtransport i nærområdet, samt barnehager og skoler i bydelen.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 1006 m² i flg. matrikkelen.
- Tomten er svakt skrånende mot vest.
- Opparbeidet med beplantet forhage og tradisjonell adkomst fra gaten. Felles åpen bakgård opparbeidet med singlet gårdsplass, biloppstillingsplasser og grøntområde for uteopphold.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
Frittliggende boliggård som består av 6 leiligheter med 2 leiligheter på hvert plan.
- Leiligheten er en av to toppleiligheter i 3. etg. med vinduer på 3 sider fra øst til vest. Leiligheten har derfor godt med dagslys og oppleves som lys og luftig med gode takhøyder og utsyn mot bred gate og bakgård med god avstand til omkringliggende bebyggelse. Balkong mot gate og bakgård mot vest.
Velfungerende modernisert planløsning med veldimensjonerte rom som ble optimalisert under rehabiliteringen tilbake i 2012.
- Boligen ble sist oppusset i 2012.
- Eier har opplyst at det bør bemerkes at gården er fra 1930 og at det gjennom årene har vært utført flere oppussinger/rehabiliteringer som dagens eier ikke har oversikt over.
- Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder.

ROMFORDELING:
3. etg:
- Entré, Garderobe/ bodrom, Hall, Stue, Spisestue/kjøkken med utgang balkong og utgang baktrapp med spiskammers, Bad 1, Bad 2, mellomgang, Soverom 1 med Walk-in closet og utgang balkong, Soverom 2, Vinrom.

Takhøyder målt med laser er tilfeldig utvalgt:
- Spisestue/ kjøkken ca. 261 cm.
- Hovedsoverom ca. 258 cm.
- Det kan være en rekke naturlige årsaker som gjør at gulvplan og takhøyder kan variere i rommet og imellom rommene.

OPPVARMING:
- Vannbåren radiatorvarme via felles varmeanlegg. Varmekabler på bad og i entré. Peis.

ANNET
- Porttelefon.
- Brannvarslingsanlegg i leiligheten tilknyttet Homly med abonnement.
- Vestvendt balkong mot bakgård med utgang fra spisestue.
- Østvendt balkong mot gate med utgang fra hovedsoverom.
- Spiskammers i baktrapp
- I tillegg disponerer boligen én bod i fellesareal i kjeller og én på loft.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Kjeller, 3 boligetasjer. Originalt uisolert tørkeloft innredet med boder.
- Ukjent byggegrunn, men det er registrert en del skjevheter i etasjeskillerne som kan tyde på ustabil grunn, eller at grunnen har vært ustabil.
- Fundamenteringen er ukjent, men antatt betongfundamenter/ pilarer.
- Bærende yttervegger i murkonstruksjon utvendig pusset og malt.
- Etasjeskillere i betong med isolasjonsprinsipp fra byggetiden.
- Valmet tak i trekonstruksjon. Ukjent taktekking.
- Bygningen fremstår som godt vedlikeholdt hensyntatt alder.
- Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Styret i Sameiet kan kontaktes for nærmere informasjon om evt. vedlikeholdsbehov som er å forvente fremover.

AKSJELAG/ Boligselskap
- AS Schives Gate 2, Orgnr: 834748002
- Aksjelaget består av 6 aksjonærer tilknyttet hver sin boenhet med tilhørende andel av fellesarealer.

PARKERING
- Disponerer 1 p. plass på egen grunn.
- Parkering i gaten etter gjeldende regler.
- Det er beboerparkering i området.

REGULERINGSFORHOLD
- Reguleringsplan S-2255. Byggeområde for boliger.
- Eiendommen er på Byantikvarens gule liste og er kommunalt listeført og inngår i et område med høy miljøverdi og bebyggelse med høy arkitektonisk kvalitet.
- For nærmere informasjon om reguleringsforhold og byggesaker berørende eiendommen, søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

KORT HISTORIKK
- Schives gate ble navngitt i 1879 og er oppkalt etter Claudius Jacob Schive (1782–1877), Norges første numismatiker (myntsamler), som donerte en stor myntsamling til staten. Området var tidligere en del av den dyrkbare marken til Lille Frogner gård.

UTVIDET MATRIKKELINFORMASJON
- Bydel Frogner
- Grunnkrets Frogner rode 12
- Delbydel Frognerparken
- Kirkesogn Uranienborg
- Valgkrets Uranienborg skole.

Beskrivelse av eiendommen

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

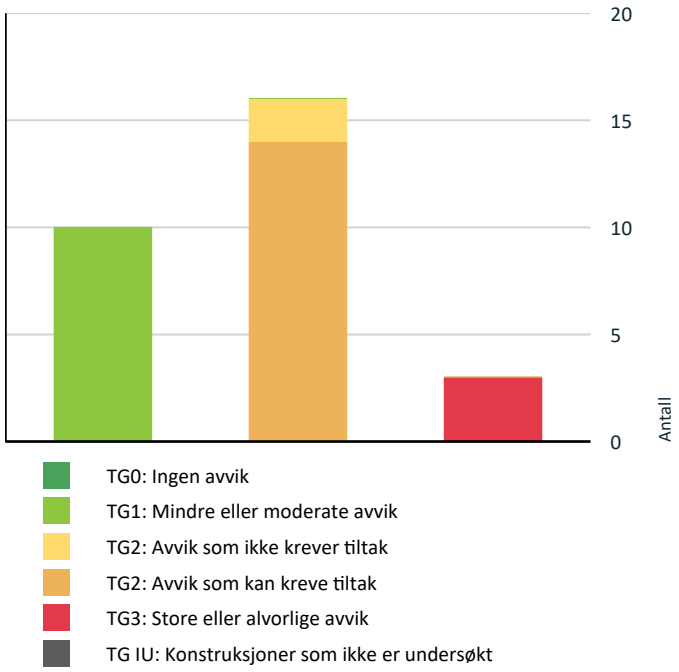
- Deler av boligens innervegger er fjernet eller forflyttet. Såfremt veggene ikke var bærende, så er endringene i planløsning ikke å regne som søknadspliktig.
- Det ble omsøkt to nye bad/ rehabilitering i 2004, hvor det ble gitt tillatelse i 2005, sak henlagt med sluttnotat i 2013. Det er ikke unaturlig at byggesaker fra den tiden ikke fikk utstedt Ferdigattest, men ble i stedet henlagt med sluttnotat som er å anse som en godkjennelse.

- Det foreligger et expedisjons- dokument for våningshus datert innlevert 1928 og attestert 193, som anses som datidens ferdigattest.
- Det foreligger godkjennelse av nye balkonger datert 12.07.2007.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

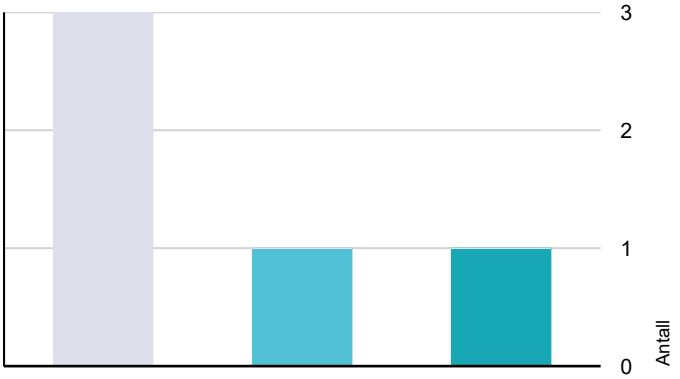
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

Forbehold og forutsetninger:
- Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett til boder og p. plass. Dagens fordeling og bruksretter i fellesareal kan i noen boligselskaper endres for fremtiden. Selger eller takstingeniøren kan ikke holdes ansvarlig for direkte informasjon mottatt fra eier uten dokumentasjon, eller evt. senere endringer av bruksretter i fellesareal som ikke det var opplyst om før ferdigstillelse av tilstandsrapporten.
- Tinglyste forhold er ikke kontrollert.
- Seksjonsbegjæring er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets fellesinformasjon som vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdsbehov mm. er ikke kontrollert eller vurdert av takstingeniør og anbefales gjennomgått av interessenter ved vurdering av kjøp av boligen.
- Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt boligselskapets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Som deleier i et felles boligselskap med en eldre bygningsmasse, så må man forvente en høyere vedlikeholdsfrekvens berørende felleseie med fellesarealer og bygningsmasse, enn ved kjøp av ny bolig i nytt sameie.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som kan være synlig og skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og det vil ikke utgjøre en mangel.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 1 > Ventilasjon	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 2 > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
	Våtrom > Etasje 3 > Bad 2 > Ventilasjon	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Utvendig > Dører - 2	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1930

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Standard
Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader. Det henvises til rapportens enkelt poster og vurderinger av tilstandsgrader av boligen.

Bygningens konstruksjoner, fellesareal, installasjoner og utstyr, har ikke vært gjenstand for tilstandsanalyse. Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget i regi av boligselskapet.
Dette er iht forskriften et avvik som skal gis TG2. For å lukke avviket må det utarbeides en Tilstandsanalyse/rapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Tilstandsanalyse av bygningen kan utføres på forespørsel. Bør rekvireres av styrets formann.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	Det ble utført en rekke oppgraderinger i perioden rundt 2012 med bla. endring av planløsning, ferdigstilte bad, nytt kjøkken, ny peis, vinduer rehabilitert, ny radiatorer, dels avrettet gulv, oppgraderte overflater, oppgradert el. og røropplegg mm.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

- Hovedsakelig malte trevinduer i malmfuru med koblet glass fra byggetiden.
- Hensyntatt alder fra byggeåret fremstår vinduene i god stand med treverk av god kvalitet og patina som oppleves som del av leilighetens kvaliteter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Vinduene fremstår i god stand hensyntatt byggeåret.
- Tre

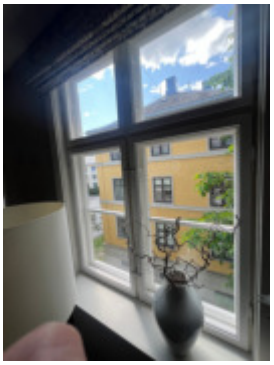
Aldersrelatert TG2.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Det må forventes noe hyppigere vedlikeholdsfrekvens, samt redusert brukervennlighet, og mindre energieffektive enn ved vinduer med dagens standarder.
- Eier har opplyst at ansvaret for vinduenes utvendig vedlikehold ligger på gårdsselskapet.

For å lukke avviket:
- Vinduene må utskiftes iht. dagens standarder (evt. hensyntatt verneverdige krav til utforming).
- Ved evt. ønske om utskifting av vinduer så må Styret i gården, samt Byantikvar kontaktes, da bygningen er registrert på Byantikvarens gule liste for bevaring. Det er ikke gitt at Byantikvar tillater utskifting. Eier har opplyst at utskifting av vinduer ikke tillates.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad


Originalt vindu.


Detalj riginalt vindu.


Utvendig originalt vindu

TG 3 Dører

Tilstandsrapport

- Entrédør og dør til baktrapp i malt trekonstruksjon med trådglassparti fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Entrédøren og dør til baktrapp tilfredsstiller ikke dagens brannkrav.

TG3 grunnet manglende brannmotstand iht. dagens krav.

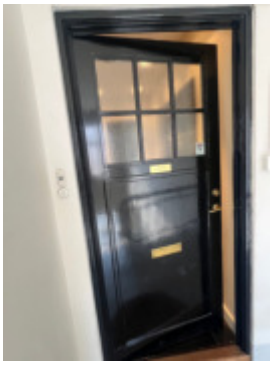
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Økt risiko for brannsmitte og røykgasser ved brann.
- Hensyntatt alder må dørene forventes å ha redusert brukervennlighet sammenlignet med nye dører.

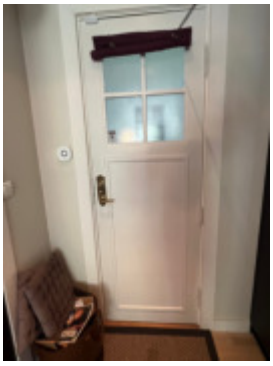
For å lukke avviket:
- Det må etableres entrédør og dør til baktrapp med godkjent brannklassifisering.
- Kostnader ved å skifte ut ytterdører er sjablongmessig satt og vil sterkt avhenge av valg av leverandør og kvalitet og utforming av dørene.

- Det er ukjent om ytterdører har "amnesti" grunnet bevaringsverdi og derfor ikke utskiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Original entrédør.



Original ør til baktrapp.

TG 2 Dører - 2

Malte balkongdører i tre med isolérglass.
- 2- fløyet balkongdør og sidevinduer i malt treverk og isolérglass med utgang fra spisestue. Produksjonsår 2005.
- Balkongdør i malt treverk og isolérglass med utgang fra soverom. Produksjonsår 1985.

Årstall: 1985 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

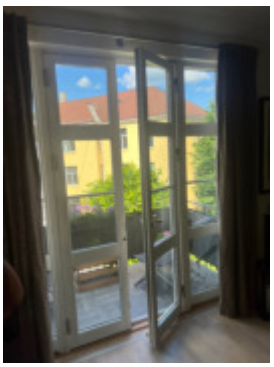
- Balkongdørene med isolérglass fungerer i dag.
- Balkongdører med isolérglass har passert mer enn halve forventet levetid.
- Isolérglass kan være punkterte, men dette er vanskelig å vurdere grunnet lysforhold på befaringen.
- Synlig værslitasje.

Alderselatert- , samt usikker restlevetid før balkongdører må utskiftes utløser TG2.

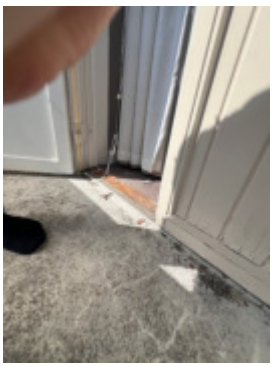
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

-

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2- fløyet balkongdør og sidevinduer med isolerglass.



Detalj, alkongdør fra soverom.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Balkong fra byggeåret med utgang fra soverom.
- Balkong i betongkonstruksjon utkraget fra etasjeskiller.
- Det er ikke påvist tettesjikt på betongdekke, noe som er vanlig hensyntatt byggeåret.
- Rekkverk i plateslått stålstakitt.

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

- Stålstakittrekkverk og betongdekke bærer preg av elde og værslitasje.
- Dels rustdannelser på rekkverk.

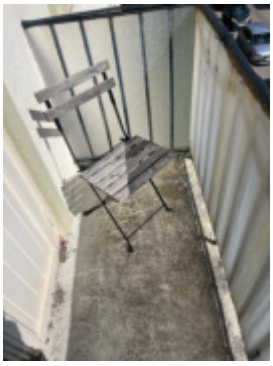
Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

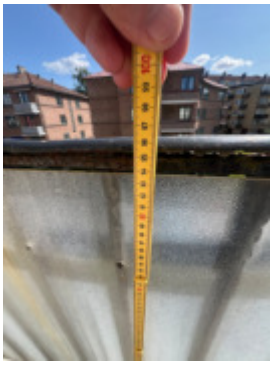
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Det kan gi noe økt risiko for fallskader enn rekkverk som tilfredsstiller dagens forskrift.
- Værslitasje og manglende vedlikehold av balkong kan medføre større skader på konstruksjoner over tid.

For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.
- Det bør påregnes rehabilitering av balkong.



Balkong med betongdekke.



Rekkverkshøyde under forskriftsmessig 1 m.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nyere balkong fra ca. 2005.
- Balkong i stålkonstruksjon utkraget fra vegg og etasjeskiller med flislagt betongdekke.
- Rekkverk i lakkert stålstakitt trukket med duk.
- Rekkverkshøyde 86 cm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

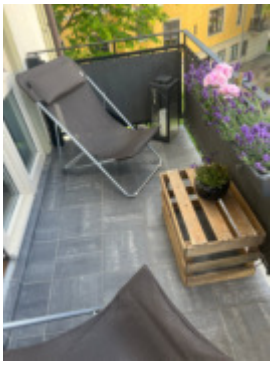
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Rekkverkshøyde under 1 m. som er krav i dag.

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

- Det kan gi noe økt risiko for fallskader enn rekkverk som tilfredsstiller dagens forskrift.

For å lukke avviket:
- Det må etableres rekkverk som tilfredsstiller dagens krav.



Balkong med utgang spisestue.



Rekkverkshøyde.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
- Hovedsakelig heltre en- stavs eik.
- Teppe på hovedsoverom og i "walk in" garderobe.
- Skiferflis i entré og i vinrom.

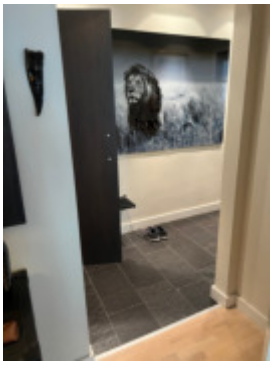
Vegg:
- Hovedsakelig malte flater.

Himling:
- Hovedsakelig malte flater.
- Himlinger er dels nedsenkede.

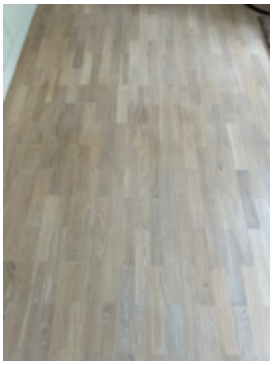
- Generelt normal bruksslitasje hensyntatt etableringsår. Det vil kunne være mindre lokale skader, som er å regne innenfor normal bruksslitasje.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

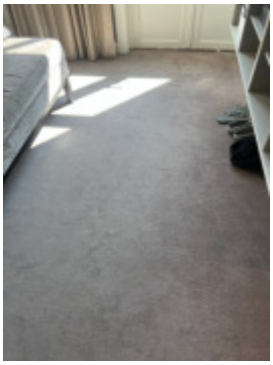
Tilstandsrapport



Skifer- og eikegulv.



Eikegulv.



Teppe på hovedsoverom og i walk- in

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

- Gulv mot grunn og etasjeskillere i betong.

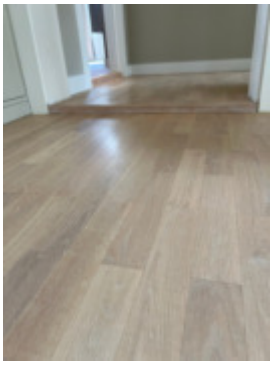
Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er antatt at det har vært setninger i gården over tid som har utløst skjevheter, og/ eller kan det også ha vært utført støpearbeider under byggeperioden som ikke har vært tilstrekkelige mht. forskaling, dimensjonering eller annet.
- Faktiske årsaker til skjeve gulv er ikke opplyst eller avdekket på befaringen, og byggegrunn er ukjent.
- Deler av gulvdekkene i boligens soveromsdel og bad virker å blitt noe avrettet i forbindelse med rehabiliteringen i ca. 2005. Dagens eier er ikke kjent med tidligere avrettinger, men avrettet entré og dels vinrom i 2012.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Gulv kan oppleves som skjeve.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Overgang mellom dels avrettete rom i gang mot soverom og stue uten avretting.

TG 3 Pipe og ildsted

- Elementpeis fra Brûnner med glassfront, etablert i 2012 til fordel for eldre ildsted som ble fjernet.
- Innbygget med platekledning, utvendig pusset og malt.
- Det er krav til at nye ildsteder skal innmeldes til Brann- og redningsetaten/ Feiervesenet. Det er ikke opplyst om peisen er innmeldt iht. krav.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
• Pipevanger er ikke synlige.

- Pipestokkene er skjult og det er ikke påvist feieluke inne i boligen.
- Eier har opplyst at det er feieluker i fellesareal, på loft og i kjeller. Ikke besiktiget av takstingeniør.
- I eldre bygårder er det ikke uvanlig at pipestokken er en del av bygningens bærende teglkonstruksjoner og er skjult.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Eier har opplyst at det er litt begrenset med tilluft til peis ved vedfyring og det kan oppstå sotavsetning på peisglasset.

Manglende ildfast plate på gulv utløser TG3 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
- Manglende ildfast plate gir økt risiko for gloskader og brann.
- Hvis pipestokk er innbygget i ettertid er ikke iht. forskrift, såfremt det ikke er utført tiltak som nytt stålrør inne i pipestokken eller annet.
- Begrenset med tilluft kan gi dårligere trekk med uren brenning og sotavsetninger på innsiden av peisglasset.

For å lukke avviket:
- Det må etableres ildfast plat på gulv iht. krav.
- Det bør etableres bedre tilluftsordning til peisrommet.
- Videre undersøkelser eller vurderinger mht. skjult pipestokk er ikke innenfor takstingeniørens kompetanseområde, og det trengs fagmann på området for nærmere vurderinger.
- Det anbefales at branntekniske krav kontrolleres av den stedlige brann- og redningsetaten, hvor evt. avvik blir eksponert og nødvendige tiltak kan iverksettes.

- Kostnadsestimatet er sjablongmessig satt og hensyntar kun etablering av ildfast plate på gulv, da evt. ytterligere evt. avvik ikke er avklart.

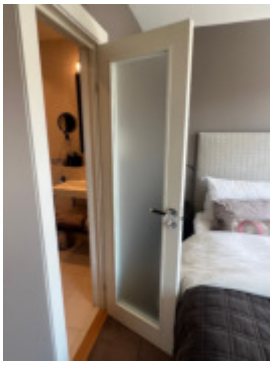
Kostnadsestimat: Under 10 000



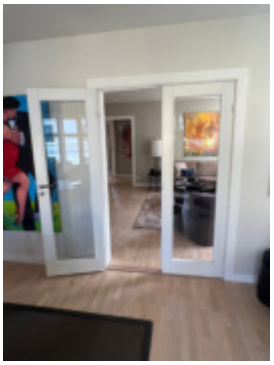
Peis i kjøkken/ spisestueområde.

TG 1 Innvendige dører

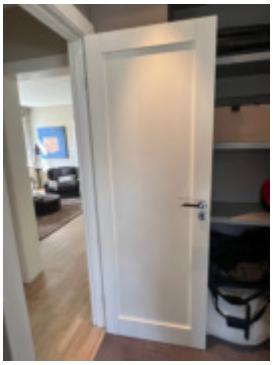
- Fabrikkmalte ramtredører med fyllingsplater eller glass.
- Dels dører montert i ca. 2005 og dels nyere dører med glassparti montert i 2012.
- Normal bruksslitajse hensyntatt monteringsår.



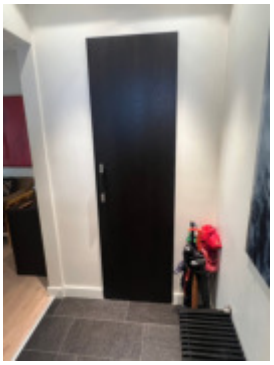
Innerdør med glassfelt.



2- fløyet innerdør med glassfelt.



Innerdør.



Dør til garderobe/ bod.

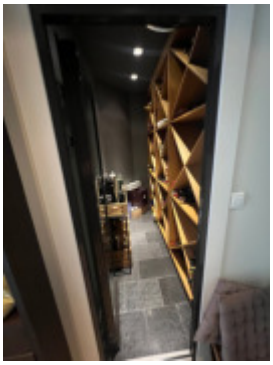
TG 1 Andre innvendige forhold

- Det er etablert vinrom med kjøleaggregat.
- Skiferflis på gulv, malte vegger og himling.
- Stedstilpassete vinhyller i eikefinér.
- Kjøleaggregat montert i vegg mellom vinrom og kjøkkengang.

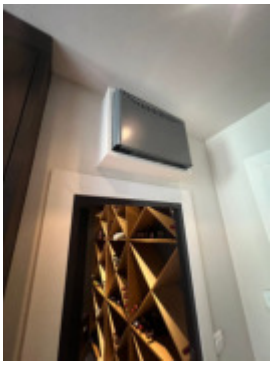
- Eier beskriver at vinrom fungerer etter intensjonene.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

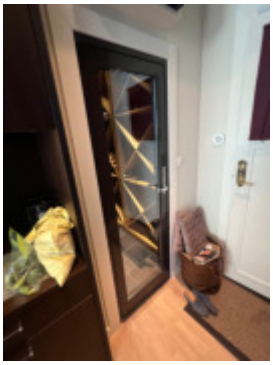
Tilstandsrapport



Vinrom.



Kjøleaggregat.



Dør til vinrom.

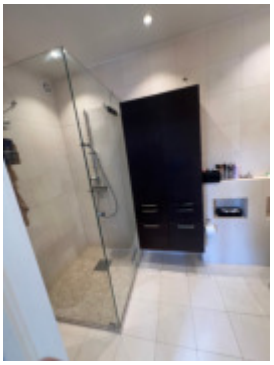
VÅTROM

ETASJE 3 > BAD 1

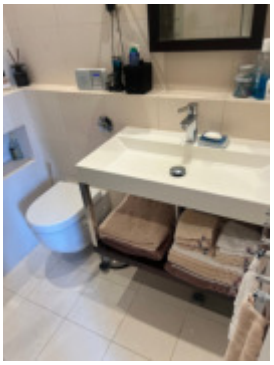
Generell

- Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
- Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005 utført av fagfolk.
- Alder på våtrom med innredninger og utstyr har passert mer enn halve forventede levetid, og skader og behov for oppgradering kan oppstå fremover med usikker restlevetid på våtrom.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger



Bad 1



Bad 1.

ETASJE 3 > BAD 1

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling:
- Malte flater med downlights.

Vegg:
- Natursteinsfliser.
- Eier har opplyst at deler av veggene var før malte og at det ble lagt flis i forbindelse med en mindre oppussing av badet i 2012.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.

ETASJE 3 > BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulv:
- Natursteinsfliser med el. varmekabler.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.
- Eier bygget selv opp gulvet i dusjområdet i 2012 grunnet svakt fall på baderomsgulv.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Gulv i dusjhjørne med sluk ligger høyere enn resten av baderomsgulvet og terskel.
- Fall inne i dusjhjørne til sluk er velfungerende.
- Det er påvist riss i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Ved vannlekkasje utenfor dusjsone vil det være risiko for at vann renner ut av baderommet med påfølgende vannlekkasjer.
- Ved vann sølt på baderomsgulv kan det være risiko for skliulykke grunnet vått gulv, da vann ikke renner til sluk.
- Fliser med bom kan løsne ytterligere fra underlaget, og det samler seg vann i områder under flis uten vedheft.

For å lukke avviket:
- Det må etableres forskriftsmessig fall på baderomsgulvet frem til sluk.
- Fliser med bom må skiftes ut/ re-limes.
- Fliser med riss bør skiftes ut av estetiske årsaker (årsak til risskader er ukjent).

(- NB: Frem til evt. renovering av baderomsgulv iht. forskrift anbefales det å montere vannlekkasjestopper.)

ETASJE 3 > BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Plastsluk etablert i dusjsone på et forhøyet gulvdekke sammenlignet med resten av baderomsgulvet.
- Forhøyelse av gulv og justering av sluk ble utført av eier i 2012.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.

Vurdering av avvik:

• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

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

- Det er etablert hjelpesluk i på dusjgulv i dusjhjørne som eneste sluk på bad 1. Sluket er tilknyttet sluk og avløp i bad 2.
- Avløp er skjult og ikke videre vurdert av takstingeniør.
- Eier har opplyst at badet fungerer etter hensikt med dagens løsning.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt, samt aldersrelatert TG 2.

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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Andre tiltak:

- Ingen umiddelbar konsekvens, da våtrommet fungerer i dag, men skader kan oppstå plutselig fremover som vil kunne kreve tiltak.



Hjelpesluk i dusjsone.



Hjelpesluk i dusjsone hevet over resten av baderomsgulv

ETASJE 3 > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Heldekkende designservant med ett- greps blandearmatur med underliggende forkrummet stålkonstruksjon med hylleløsning, speil og belysning på vegg over servant, vegghengt wc, dusjhjørne med utenpåliggende dusjarmatur og dusjvegger og dør i herdet glass, elektrisk håndkletørker.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

- Det er riss/ sprekker i servant.
- Mer enn halve forventede levetid er passert på innredninger og utstyr.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
- Alder på innredninger og utstyr tilsier at det kan oppstå skader fremover.
For å lukke avvikene:
- Det må etableres drensløsning og lekkasjesikring.
- Servant må skiftes ut.
- Det må generelt påregnes oppgraderinger fremover.

ETASJE 3 > BAD 1

TG 2 Ventilasjon

- Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tilfredsstillende tilluftsløsning utløser TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 3 > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

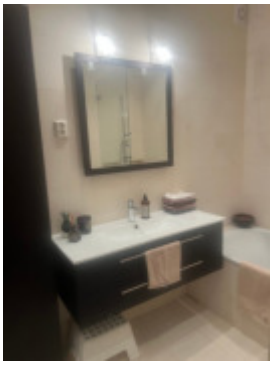
Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

ETASJE 3 > BAD 2

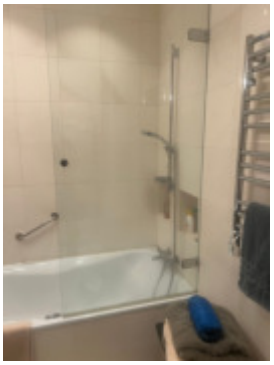
Generell

- Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
- Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
- Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005 utført av fagfolk.
- Alder på våtrom med innredninger og utstyr har passert mer enn halve forventede levetid, og skader og behov for oppgradering kan oppstå fremover med usikker restlevetid på våtrom.

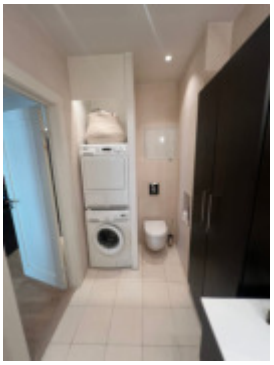
Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger



Bad 2.



Bad 2.



Bad 2.

ETASJE 3 > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling:
- Malte flater med downlights.

Vegg:
- Natursteinsfliser.
- Eier har opplyst at deler av veggene var før malte og at det ble lagt flis i forbindelse med en mindre oppussing av badet i 2012.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.

ETASJE 3 > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulv:
- Natursteinsfliser med el. varmekabler.

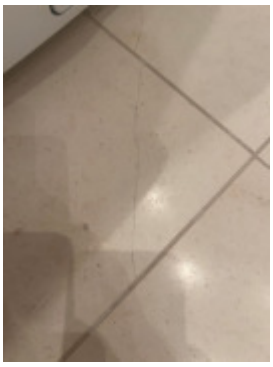
Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger: - Det foreligger byggesaksdokumenter som indikerer ombygging av våtrom i ca. 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

- Det er fliser med riss.
- Fliser med bom kan løsne ytterligere fra underlaget, og det samler seg vann i områder under flis uten vedheft.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
• Tiltak:

For å lukke avvikene:
- Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da badet fungerer med dagens avvik, men det bør etableres lekkasjestopper hensyntatt lav terskel og kort vei til vaskemaskin hvor det er risiko for at vann renner ut av rommet ved vannlekkasje.
- Det må etableres min. 25 mm. høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran for å tilfredsstille byggeforskrift på byggetidspunktet.
- Fliser med riss og bom bør skiftes ut/ re- limes.
- Det må etableres inspeksjonsmulighet under kar.



Gulvflis med riss.

ETASJE 3 > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

- Sluk er plassert midt i rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Manglende dokumentasjon på tettesjikt, samt aldersrelatert TG 2.

Konsekvens/tiltak
• Andre 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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

- Ingen umiddelbar konsekvens, da våtrommet fungerer i dag, men skader kan oppstå plutselig fremover som vil kunne kreve tiltak.



Sluk med klemring for membran og ovenpåliggende støp med avløp fra bad 1 og 2.

ETASJE 3 > BAD 2

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Vegghengt innredning med mørkfinerte fronter og heldekkende servantbenkeplate med ett- greps blandearmatur, vegghengt speil og belysning, innfliset badekar med utenpåliggende dusjarmatur og dusjdør i herdet glass på karkant, elektrisk håndkletørker, vegghengt wc og nisje med opplegg vaskemaskin og tørketrommel.

Toalett og badekarer fra 2005. Det øvrige, med bla. servant, skap og tørkeholder er fra 2012.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

- Det mangler inspeksjonsmulighet under badekar.
- Mer enn halve forventede levetid er passert på innredninger og utstyr fra 2005.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Tiltak:

Konsekvens:
- Alder på innredninger og utstyr tilsier at det kan oppstå skader fremover.
For å lukke avvikene:
- Det må generelt påregnes oppgraderinger fremover.

ETASJE 3 > BAD 2

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

- Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Manglende tilfredsstillende tilluftsløsning utløser TG2.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

ETASJE 3 > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

- Hulltaking er ikke gjennomført, da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i disse områdene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

ETASJE 3 > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

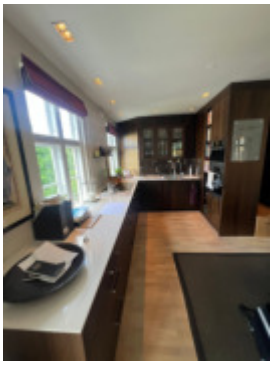
Innholdsrik Kvãnum kjøkkeninnredning, type Brahe røkt eik med finérte fronter i beiset eik, og dels vitrine overskap.
- Integrert stekeovn, dampovn med kun stekeovnfunksjon i bruk, oppvaskmaskin og kjøleskap med underliggende fryserskuff.
Silestone kompositt benkeplate med ovenpåliggende keramisk koketopp og integrert aut. avtrekksvifte i benk og underlimt rustfri stålkum og ett-greps kjøkken blandebatteri med uttrekkbar tut.

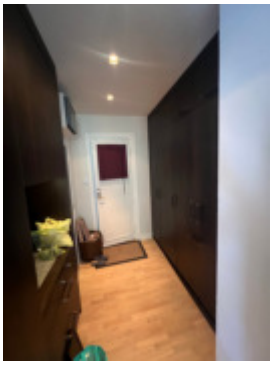
Mindre avvik:
- Det vil være naturlige lokale skader og synlig bruksslitasje på innredninger og utstyr hensyntatt alder.

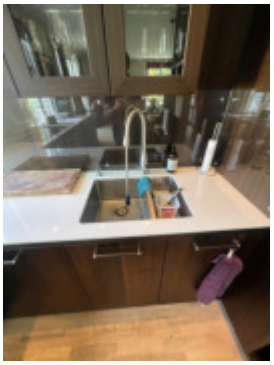
Konsekvens:
- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da kjøkkenet med innredning og utstyr fungere som tiltenkt i dag, men hensyntatt alder kan det plutselig oppstå avvik/ brekkasje som krever tiltak.

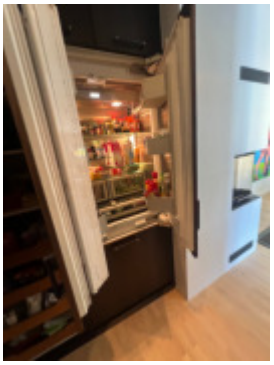
For å lukke avviket:
- Innredninger og utsyr må fornyes/ skiftes ut.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier


Kvãnum kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.


Kvãnum kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.


Silestone benkeplate med underlimt stålkum.


Kvãnum kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

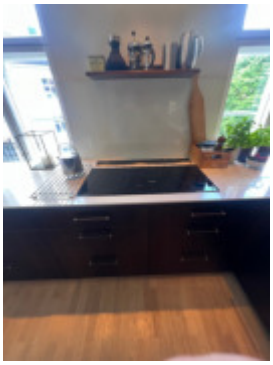
ETASJE 3 > SPISESTUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

- Det er etablert integrert automatisk hev/ senk avtrekksventilator i benk bak kokesone.
- Avtrekksviften har filter og utkast via ventil i yttervegg.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier



Integrert ventilator i forb. med koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

- Rør i rør system til våtrom.
- Plastrør fra hovedinntak til kjøkken og våtrom.
- Dels nyere røropplegg inne i leiligheten fra 2012 i flg. eier.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

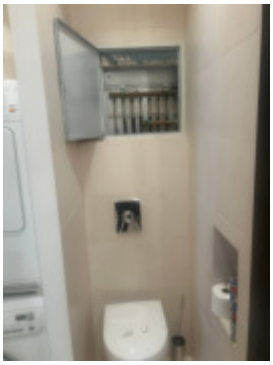
- Iht. TEK 10 som gjaldt på siste oppussingstidspunktet så skulle vannrør monteres slik at de var utskiftbare og lekkasjesikre.
- Rør i forbindelse med hovedinntak og koplinger mot kjøkken og frem til våtrom er ikke lekkasjesikret iht. krav på etableringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

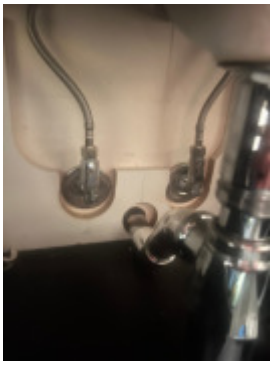
• Tiltak:

Konsekvens:
- Økt risiko for vannskader ved vannlekkasje.

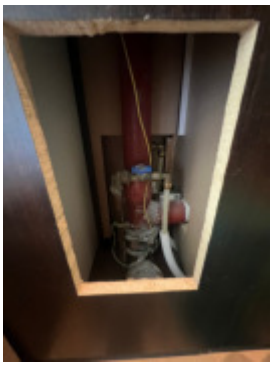
For å lukke avviket:
- Det må etableres lekkasjesikret røropplegg, alternativt sørge for vanstoppfunksjoner/ aquastopp ved alle kopplingspunkter for vannrør som vil begrense evt. vannskader i påvente av rehabilitering til dagens forskrifter.



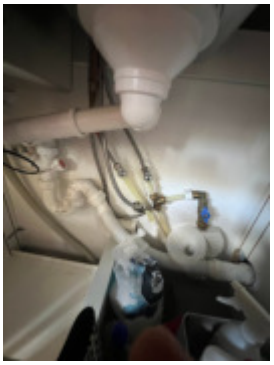
Samlestokk for rør i rørsystem integrert i vegg på bad.



Typisk lukket vannrør mellom vannarmatur og rør i rør system tilknyttet samlestokk.



Hovedinntak, stoppekraner og rørforgrening til kjøkken via luke i kjøkkenvegg. Nyere soil i støpejern.



Vannrør i plast på kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

- Synlige avløpsrør av plast inne i boligen, dels etablert i 2012.
- Innbyggete rør er skjult med ukjent alder og er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Manglende dokumentasjon på skjult røropplegg utløser TG2, dette for å belyse risiko.
- Ingen synlige avvik påvist på befaringen.

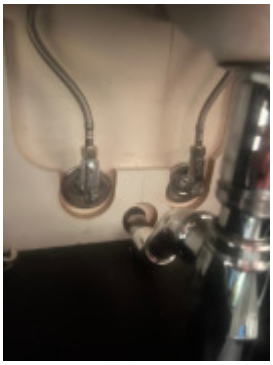
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
- Ingen umiddelbar konsekvens.
- Ukjent risiko mht. standard på skjult avløpsanlegg.
- Anlegget fungerer i dag, og eier opplyser at det ikke har vært avvik under bruksperioden fra 2012.

For å lukke avviket:
- Fremskaffe dokumentasjon på skjult avløpsoanlegg.
- Ved neste rehabilitering bør man utskifte evt. avløpsrør som har forbigått mer enn halve levetiden med nye rør iht. dagens krav.



Avløp under servant på bad

TG 2 Ventilasjon

- Ventilasjonsløsningen er basert på avtrekksvifter på kjøkken i forb. med kokesone, el. avtrekk på bad, samt naturlig tilluftsløsninger via ventiler i vegg og via åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Boligen har noe naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
- Det er begrenset med tilluftsløsninger og naturlig avtrekk i boligen, antatt at noen av tilluftskanalene/ ventiler er blendet igjen siden byggeåret.
- Det er ukjent hvor avtrekksviftene ledes ut fra bad, da dette er skjult og er ikke videre vurdert av takstingeniør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Andre tiltak:

- Begrenset med tilluft/ naturlig ventilasjon kan redusere tiltenk mengde luft hensyntatt byggeåret som utskiftes i boligen.
- Naturlig ventilasjon, gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.
- TG 2 grunnet begrenset med tilluftsventilasjon.

For å lukke avviket:
- Det må etableres utvidet ventilasjonskapasitet/ tilluftsløsninger.
- Det bør avklares hvor avtrekk ledes fra våtrom.

TG 1 Varmesentral

- Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg i gården via vannbårene radiatorer tilknyttet fjernvarme.
- Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniør da det er under felleseie.

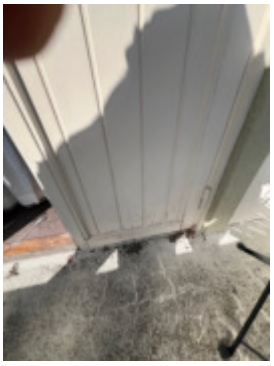
- Eier opplyser at anlegget fungerer i dag, TG1.

TG 1 Varmtvannstank

- Felles varmtvann i gården.
- Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av takstingeniør da det er under felleseie.
- Eier opplyser at anlegget fungerer i dag, TG1.

TG 1 Vannbåren varme

- Vannbåren varme via radiatorer i boligen.
- Eldre radiatorer, med unntak av én radiator fra 2012 på kjøkken.
- Eier opplyser at radiatorene fungerer i dag.
- Røropplegg fra felles varmesentral til radiatorer er skjult, og er ikke tillagt vurdering.



Typisk radiator i boligen.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

- Eier har opplyst at anlegget delvis ble oppgradert i forbindelse med oppussingen i 2012 av autorisert foretak, samt senere utskifting av halogenspotter til LED.

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)?

Tilstandsrapport

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 Ja. i flg. eier.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er fremvist Samsvarserklæring på mindre deler av el. anlegget datert 02.02.2013, 26.02 2015 og 21. 04. 2015.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei Siste el. tilsyn utført av Infratek er datert 28.04.2015 hvor det bekreftes at påviste avvik ble utbedret.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei, i flg. eier.

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

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?
    Ukjent

Generell kommentar

- En bygningssakskyndige takstingeniør har ikke forutsetninger, kompetanse eller mandat til å vurdere hele el. anlegget i en bolig og har kun foretatt en visuell overflatekontroll hvor det søkes etter helt åpenbare feil og mangler. Ingen åpenbare feil og mangler ble påvist på befaringen. Nærmere vurdering av anlegget må vurderes av sertifisert fagmann på området, og det kan være avvik takstingeniør ikke har fanget opp på befaringen.



El. skap med aut. sikringer.



Kursoversikt



Måler i fellesskap i kjeller.

Branntekniske forhold

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapport

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 utstyr er ikke funksjonstestet av takstingeniør.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Ukjent

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

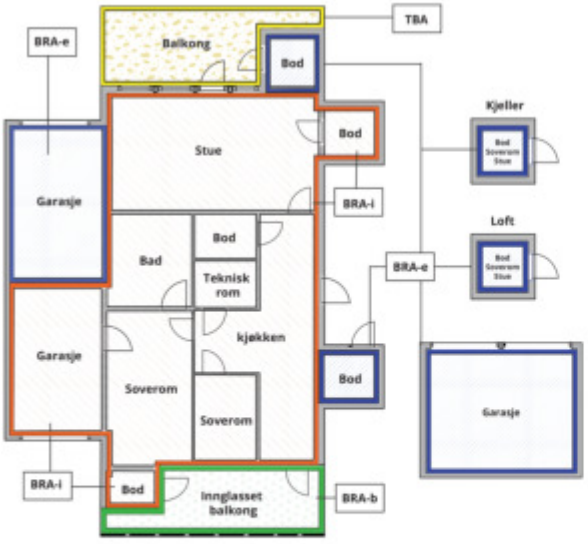
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 3	141	26		167	6
SUM	**141**	**26**			**6**
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 3	Entré, Garderobe, Hall, Stue, Spisestue/kjøkken, Bad 1, Bad 2, Soverom, Soverom 2, Walk-in closet, Gang, Vinrom	Bod 1 kjeller., Bod 2 loft., Bod 3. Spiskammers baktrapp.	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:
- Deler av boligens innervegger er fjernet eller forflyttet. Såfremt veggene ikke var bærende, så er endringene i planløsning ikke å regne som søknadspliktig.
- Det ble omsøkt to nye bad/ rehabilitering i 2004, hvor det ble gitt tillatelse i 2005, sak henlagt med sluttnotat i 2013. Det er ikke unaturlig at byggesaker fra den tiden ikke fikk utstedt Ferdigattest, men ble i stedet henlagt med sluttnotat som er å anse som en godkjennelse.

- Det foreligger et expedisjons- dokument for våningshus datert innlevert 1928 og attestert 193, som anses som datidens ferdigattest.
- Det foreligger godkjennelse av nye balkonger datert 12.07.2007.

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

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	139	2

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

- Alle areal er oppmålt/kontrollmålt på stedet hvor det er benyttet digital 3D-scanner.
- Areal oppgis alltid i nærmeste hele kvadratmeter i rapporten. Grunnet avrundingsregler vil avvik kunne forekomme.
- Evt. arealer i eksterne boder ol. er oppmålt med håndholdt lasermåler.
- Loftsbod var uisolert og hadde skråtak som vanskeliggjør å måle opp korrekt. Avvik kan forekomme.

Etasje 3:
- Alle rom er vurdert til P- rom med unntak av bod/ garderobe i entré.

- Balkong 1, TBA 4 m2.
- Balkong 2, TBA 2 m2.

Boder fellesareal:
- Spiskammers: BRA- e ca. 1 m2.
- Bod kjeller: BRA- e 11 m2.
- Bod loft: BRA- e ca.14 m2 (gulvareal ca. 25 m2).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.6.2025	Jo Kvalstad Eckhoff	Takstingeniør
	H.C. Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	212	765		0	1006.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schives gate 2

Hjemmelshaver
Schives gate 2 AS.

Kommentar

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301/ Schives Gate 2 AS	834748002	H0301	Føres av Styret i Aksjelaget (ikke ekstern forretningsfører)	Hans Christian Andersen / Anne May Andersen

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Pålydende	
66-78, 99-102	17 000	*24.06.2025*

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2025		Gjennomgått	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av 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/BB6707

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250236

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hans Christian Andersen	Anne May Andersen

Gateadresse
Schives gate 2

Poststed	Postnr
Oslo	0257

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: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 14

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 38431870

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: 186250236

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Andersen & Aksnes utført alt arbeid med rør, samt montasje av utstyr. Arbeid med fliser, herunder nytt gulv for dusj, lagt oppe på eksisterende gulv, gjort av ufaglært
Arbeid utført av	Andersen&Aksnes

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært tilbakeslag av vann fra offentlig avløpsrør i deler av kjeller grunnet store nedbørsmengder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Har vært mindre lekkasjer fra tak, utbedret av blikkenslager.

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

Beskrivelse	Gulv er skjeve

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	Det var en delvis utskifting av el. anlegg ved rehabilitering i 2012, samt senere utskifting av spotter til LED
Arbeid utført av	AS Elektriske

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	Sentralfyr og oljetank i gården er skiftet ut og erstattet med fjernvarme

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

Document reference: 186250236

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Blikkenslagerarbeid på tak
Arbeid utført av	Franke Onsrud AS

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

Beskrivelse	Det er en løpende diskusjon i eierskapet om vedlikeholdsbehov, ingen beslutninger fattet

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: 186250236

Tilleggskommentar

Det bør bemerkes at gården er fra 1930 og at det gjennom årene har vært utført flere oppussinger/rehabiliteringer som dagens eier ikke hat oversikt over.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250236

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hans Chr Andersen	6fd67da9a0fd2049bfe03 87cec890c95f349aa93	30.06.2025 09:39:11 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne May Andersen	f075b8c8b5ec7aa7f9ed2 0d4bcb22e41e9495170	30.06.2025 10:21:14 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186250236

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

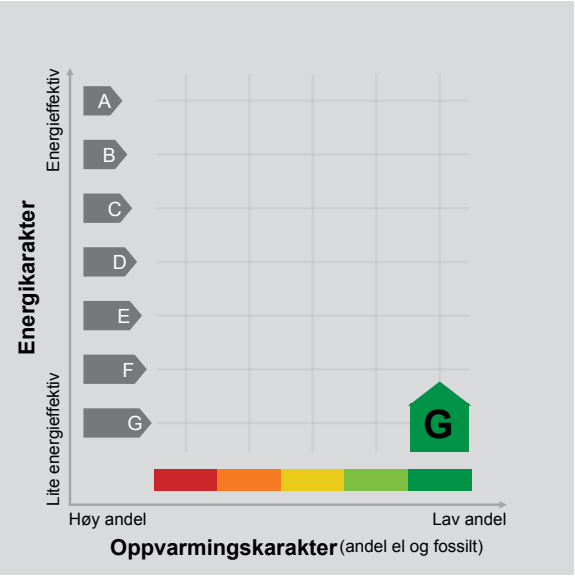
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Schives gate 2
Postnummer	0259
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	212
Bruksnummer	765
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80505299
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-141928
Dato	30.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 10 512 kWh pr. år

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

10 512 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1930
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	141
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 23: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

OPPLYSNINGER FRA FORRETNINGSFØRER

PRIVATMEGLEREN

Oppdragsnr	Eiendomsmeglerfullmektig	Telefon	Vår dato
	Henrik Døsen Solberg		
186-25-0236		99 22 34 26	23.06.2025

Salg av aksjebrev i As Schives Gate 2

Vi har fått i oppdrag å selge følgende eiendom, og trenger i den forbindelse opplysninger:

Adresse: Schives gate 2, 0257 Oslo
Hjemmelshaver(e): Hans Christian Andersen / Anne May Andersen
Eiendom: Orgnr. 834748002 i Oslo kommune

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Lånevilkår for nedbetaling av fellesgjeld og beregning av månedlig felleskostnad**
- **Dersom fellesgjelden har en avdragsfri periode, ber vi vennligst om å få tilsendt beregning av felleskostnader etter avdragsfri periode**
- **Aksjelagets vedtekter og husordensregler**
- **Opplysninger om kjøper kan holdes ansvarlig for andres mislighold av felleskostnader eller usolgte enheter hørende til prosjektet**
- **Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)**

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold aksjelaget eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser aksjeeier måtte ha til aksjelaget, og vi tar kontakt med Dem når aksjene er solgt for styrets godkjenning av ny aksjeeier dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Eiendomsmeglerfullmektig Henrik Døsen Solberg

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: Orgnr. 834748002 i Oslo kommune
Adresse: Schives gate 2, 0257 Oslo
Onr. 186-25-0236

Informasjon

Aksjebrevnummer: 6 Nr 66-78,99-102 Pålydende kr 17 000

Partialobl _____ Nr _____ Pålydende kr _____

Aksjeeier: Hans Christian Andersen og Anne May Andersen

Besitter av adk.dok _____

Noterte heftelser m/prioritet: 1. AS Schivesgt 2, ubegrenet. 2 SEB Privatbanken AS kr 1 000

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd kr 7 200 Utestående : 0,- pr. dd

Felleskostnader inkluderer Oppvarming, varmt vann, komm avg, eiendomsskatt og forsikring av eiendommen

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr 7 200

Andel felles gjeld kr. 8 772,- pr 31.12.24
Långiver / lånenr. Selskapet har ikke banklån, kun leverandørgjeld som følge av vanlig drift
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig : _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Andel formue kr. 30 742- pr 31.12.24
Ligningsverdi år 2024 kr. antar ca 2,2 mill

Andel fradr.berettigede utgifter kr. n/a Er event. fellesobligasjon tinglyst? _____

Aksjelaget er forsikret i Gjensidige forsikring Polisenr 86806047
Forfall 15.07.2025 Betalt Årlig
ble betalt 15.7.2024

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Her vil det komme endringer i løpet av de neste 5 år. Mulig arbeid er utskifting av tak, soilrør og andre rør i kjelleren, fjerning av asbest på gamle rør og utbedring av balkonger på begge sider av huset

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Ikke kjent med dette

Praktiserer aksjelaget individuell nedbetaling av fellesgjeld?	Vi har ikke fellesgjeld
Praktiseres det forkjøpsrett for aksjelagets medlemmer?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	n/a
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Ja
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja
Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?	Ja, alle har tilgang til en plass hver

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	0,-
Medlemsgebyr	Kr	0,-
Utlysning av forkjøpsrett	Kr	0,-
Innhenting av opplysninger	Kr	0,-
Noteringsgebyr	Kr	0,-
Transportgebyr	Kr	0,-

Kontonummer for gebyrer:

Styreleder i aksjelaget

Navn:	Eivind Bollum Berge
Adresse:	Schives gate 2, 0259 Oslo
Telefon:	984 80 911
Fax:	n/a
E-post:	Eivind_Berge@hotmail.com

Send svar til: **Henrik.solberg@privatmegleren.no**

Dato og sted: _24.06.2025/Oslo_

__Tore Austheim (vi har ikke ekstern forretningsfører, Hans Christan fører det)_
Forretningsførers stempel/underskrift

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING MED VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Generalforsamling AS Schives Gate 2

Tidspunkt: 31. mars 2025, klokken 18.00 til 20.00

Sted: Schives gate 2, hos Berge/Ingebrigtsen

Til aksjonærene i AS Schives Gate 2

Styret innkaller herved til ordinær generalforsamling i AS Schives Gate 2 i henhold til aksjeloven § 5-10.

Dagsorden:

1. Valg av møteleder
2. Regnskap 2024
3. Budsjett 2025
4. Vedlikeholdsbehov og styrets innstilling til vedlikeholdsplan
5. Valg av styremedlemmer

Vedlegg:

- Vedlegg 1: Informasjon til punktene på dagsorden og tidsplan
- Vedlegg 2: Notater/referater fra styremøter
- Vedlegg 3: Driftsoppgaver hage og hus
- Vedlegg 4: Vedlikeholdsoppgaver i huset
- Vedlegg 5: Annen viktig info
- Vedlegg 6: Vedtekter, husordensregler, husleiekontrakt samt forskrift og regler for fremleie av leiligheter i AS Schivesgt 2
- Vedlegg 7: Forslag til budsjett for 2025 (eget dokument)
- Vedlegg 8: Årsregnskap 2025 (eget dokument)

Vedlegg

Vedlegg 1 -Notater/referater fra styremøter

1. **Åpning av møtet (5 minutter)**

Generalforsamlingen skal velge møteleder. Styret foreslår at styreleder Eivind Bollum Berge leder møtet.

Innkalling og dagsorden ble sendt ut til aksjonærene i henhold til aksjeselskapets vedtekter.

Generalforsamlingen må velge en representant til å undertegne protokollen sammen med møtelederen. Styret foreslår at internrevisor, Anne Cathrine Sundby, undertegner sammen med møteleder.

Styret foreslår at Inger Lise Stieng er referent.

2. **Regnskap 2024 (10 minutter)**

Gjennomgang av styrets forslag til årsregnskap. Regnskapet ble sendt ut som eget dokument. Styret går kort gjennom regnskapet.

- Driftsinntektene er noe under budsjettert for 2024
- Eiendomsskatt en noe lavere som følge av at Oslo Kommune har nedjustert skattesatsen
- Vedlikehold bygning er høyere enn budsjettert som følge av at det ble gjennomført vedlikeholdsarbeid på taket samt innhentet vurdering av behov for balkongrehabilitering
- Diverse kostnader er høyere enn budsjettert, primært som følge av innkjøp av luftavfukter og tiltak i forbindelse med oversvømmelse i kjeller.

Totalt ble resultatet ca. kr 6 900 svakere enn budsjettert. Pr 31.12.2024 hadde selskapet kr 142 552 i tilgjengelig likviditet.

Forslag til vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

3. **Budsjett 2025 (10 minutter)**

Gjennomgang av styrets forslag til budsjett og endring av felleskostnader. Budsjettet ble sendt ut som eget dokument. Styret går kort gjennom budsjettet.

Kommentarer til budsjettet:

- Månedlige innbetalinger i 2025 økes med kr 300 sammenlignet med 2024. Bakgrunnen for denne økningen er primært økte kommunale avgifter. Ved justering vil økningen på kroner 300 etterfaktureres for årets første måneder.

- Det presiseres at budsjetterte kommunale avgifter er et anslag og endelige kostnader vil kunne avvike
- Eiendomsskatt er budsjettert til å være på samme nivå som 2024 gjennom 2025
- Det er begrenset rom for uforutsette utgifter innenfor budsjettet for 2025. Uforutsette utgifter og eventuelle utgifter til vedlikeholdsprosjekter vil måtte dekkes gjennom ekstra innbetalinger

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godtar styrets forslag til budsjett og justering av felleskostnader.

4. Vedlikeholdsbehov og plan for vedlikehold (1 time)

Det er betydelig vedlikeholdsetterslep på bygget og styret har i 2024 brukt mye tid på å undersøke samt utarbeide plan for nødvendig vedlikehold. Styret har for å kartlegge byggets tilstand:

- Gjennomført inspeksjon av balkonger med eksternt firma.
- Gjennomført inspeksjon av taket med taktekker
- Gjennomført inspeksjon av rørsystem og fjernvarmeanlegg med rørlegger
- Gjennomført målinger av asbest i luften i kjelleren
- Innhentet og gjennomgått informasjon fra Plan- og bygningsetaten knyttet til balkongkonstruksjoner og rørsystem

Styret har rangert behovene med alvorlighetsgrad, basert på egne vurderinger. Dette rangeres fra 1 (akutt behov for utbedring, mulig fare for «liv og helse» og/eller for ytterligere skader på bygget) til 3 (bør følges opp, men ikke et akutt behov).

Det følger beskrivelse av forholdene som er avdekket samt styrets innstilling til GF for hvordan dette bør håndteres. Følgende forhold er avdekket:

Vedlikeholdsbehov/utskiftningsbehov	Alvorlighetsgrad
Konstruksjonsfeil på balkonger	1
Behov for utskiftning av tak	2
Behov for rørinspeksjon for å undersøke tilstand på rørene samt sjekke for eventuelle lekkasjer	1
Fjernvarmeanlegg – behov for inngåelse av serviceavtale for å sikre stabil drift	2
Slitte dører baktrapp, løse vinduer kjeller	3
Balkongdører – behov for bytte av noen dører	3
Vegger trappeoppgangene bør vaskes og males	3

4.1 Balkongrehabilitering

Bakgrunn: Det er avdekket feil med balkongene i nabobygget Schives gate 4 og nabobygget rehabiliterte som følge av dette balkongene i 2023/2024. Balkongene i Schives gate 2 er oppført noen år senere enn balkongene i nabobygget (2005 i Schives gate 2, 2001 i Schives gate 4). Det er samme arkitekt og entreprenør som stod bak balkongene i Schives gate 2 som i nr. 4. Det er benyttet ulik prosjekteringsleder i Schives gate 2. Etter samtale med nabo i Schives gate 4 ble det avdekket følgende:

- Balkongene i nr. 4 ble oppført i 2001
- Balkongene består av en metallramme som er skrudd inn i bygget. Videre er det bølgeblikk konstruksjon inni (dvs. i grunnen av balkongene). Denne konstruksjonen var rustet og med åpne hull. Det var også rust på metallrammen. Fliser på gulvet av balkongene var løse og det var fuktighet under flisene. Grunnet konstruksjonsfeil har ikke vannet blitt ledet bort fra balkongene, men trukket ned i gulvet av balkongene
- Det var en stor fare for at balkongene kunne kollapse som følge av rust og det ble derfor gjennomført en rehabilitering av balkongene der man rustbehandlet selve rammen og byttet grunnen. Det ble lagt nye konstruksjonsplater (som tåler vann) med en helning fra husveggen og utover (for å sørge for at vannet renner av balkongene). Det ble lagt opp til lufteåpning gjennom hele konstruksjonen slik at fukt ikke ville samles opp
- Rehabiliteringsprosjektet hadde en kostnad på ca. NOK 200.000 pr balkong og et vaktmesterselskap var ansvarlig for prosjektstyringen. Dette ble kjørt som et vedlikeholdsprosjekt og det var derfor ikke nødvendig å søke tillatelse hos Oslo Kommune

Status balkonger Schives gate 2: Styret kontaktet høsten 2024 vaktmesterselskapet som var prosjektleder for balkongrehabilitering i nr 4. Vaktmesterselskapet hadde dessverre ikke kapasitet til å befare Schives gate 2 før vår/sommer 2025. WSP ble derfor engasjert av styret høsten 2024 for å gjøre en tilstandsvurdering av balkongene i Schives gate 2. WSP befarte bygget desember 2024 og undersøkte balkonger på begge sider av bygget. WSP peker i sin rapport på følgende:

- Originale balkonger på forsiden av bygget: Den generelle tilstanden til de originale betongbalkongene synes å være god, alderen tatt i betraktning. Det anbefales imidlertid å fjerne all overflatebehandling, kontrollere for riss og andre skader, herunder hulkil i forbindelse med vedlikehold av fasaden for øvrig. Dersom dette ikke er planlagt gjennomført i nær framtid, bør det foretas en mer grundig undersøkelse av balkongdekkene for å avklare årsak og konsekvenser av riss og sprekker. Det bør minimum legges ny vanntett membran på overkant og karbonatiserings bremsende maling og en dryppnese på undersiden. Rekkverk anbefales utbedret/skiftet ut.
- De observerte symptomene på de nye balkongene, sammenholdt med erfaringen fra nr. 4 og manglende dokumentasjon på oppbygging og utførelse, gjør at vi anbefaler å åpne en balkong for å få et innblikk i tilstanden. Stålplatene er tynne og tåler ikke omfattende korrosjon. Det er derfor viktig å iverksette evt. tiltak, før skadene blir for store og utbedringenstiltakene for omfattende og kostbare. Vår erfaring med tilsvarende balkonger er at konstruksjonen kan resettes som ny dersom stålkonstruksjonen ikke har for store skader. Konstruksjonen må åpnes opp, tørke ut, fjerne rust og påføre ny overflatebehandling, evt. nye plater i topp og bunn, og etablere luftet konstruksjon med membran og beslag som beskytter mot vanninntrenging. Skadeomfang bør avklares innen våren 2025 så evt. utbedringsarbeider kan gjennomføres neste år for å unngå akselerert skadeutvikling. Situasjonen vurderes ikke som kritisk, med behov for strakstiltak, men alle balkongdekkene bør kontrolleres for løse fliser for å hindre evt. nedfall. Dette kan gjøres av beboere med inspeksjon og lett banking. Undersøkelser og evt. tiltak anbefales utført innen ett år for å redusere behovet for utskiftninger og reparasjoner, samt omfanget av følgeskader.

4.2 Utskiftning av tak

Bakgrunn: Taket på Schives gate 2 er fra byggeår (1930). Takets forventede levetid er passert for lenge siden og det er avdekket slitasje og vedlikeholdsetterslep på taket. Taktekker Morten Haug gjorde noen utbedringer av taket i 2019 og det ble da anbefalt bytte av tak, bl.a. som følge av svakheter i takpappen. Som en oppfølging av takets tilstand ble det gjennomført befaring og skifte av knuste takstein i november 2024. Videre ble et blybeslag også byttet som følge av hull/slitasje. Disse tiltakene ble gjennomført som kortsiktige løsninger for å redusere risiko for lekkasjer. Taktekker M. Haug påpeker at taket bør skiftes ut og anslår en kostnad på ca. NOK 1,5 mill. forbundet med dette. Dersom en utskiftning skyves i ytterligere 5 år må det legges opp til hyppige kontroller på både tak og loft da risiko for lekkasje er stor.

4.3 Rørinspeksjon og serviceavtale fjernvarmeanlegg

Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS var høsten 2024 på befaring. Bakgrunnen for befaringen er at rørsystemet er gammelt, det er fukt i kjeller (mistenkes at rørene kan påvirke dette) samt at det er asbest rundt noen rør. Etter befaring ble det foreslått en rekke tiltak for å kartlegge tilstanden på rørene samt vurdere behov for eventuelle utskiftninger. Følgende er fremlagt av rørlegger:

1. **Kartlegging og inspeksjon av soilrør**:
    - **Beskrivelse**: Videoinspeksjon av soilrør og horisontale avløpsrør for å avdekke potensielle lekkasjer. Spyling av rørsystemet for å øke kapasiteten og klarlegge behov for videre rehabilitering.
    - **Kritikalitet**: Viktig, selv om det ikke er umiddelbart behov. Ødelagte soilrør kan føre til lekkasjer, som kan bli kostbare.
    - **Kostnad**: Estimert til kr 9 000 - 12 500.
2. **Isolering av rør**:
    - **Beskrivelse**: Isolering av kalde vannrør for å redusere kondens, og isolering av 15 meter åpne varmerør for å hindre unødig varmetap.
    - **Kritikalitet**: Moderat til høy, spesielt for kalde vannrør som bidrar til dårlig inneklima.
    - **Kostnad**: Estimert til kr 12 500 for kaldtvannsrør og kr 6 000 for varmerør.
3. **Service på varmeanlegg**:
    - **Beskrivelse**: Omfatter kontroll av ventiler, tømme magnetittfilter, montering av avstengningsventil, og kontroll av ekspansjonskar. Kan ikke utføres før fyringssesongen, men bør planlegges.
    - **Kritikalitet**: Viktig for optimal drift, men forsinket på grunn av sesongmessige begrensninger.
    - **Kostnad**: Estimert til kr 12 500 - 16 000 for førstegangsinspeksjon og vedlikeholdsetterslep. (Årlig serviceavtale i etterkant vil koste ca 8 000 pr år.)
4. **Vedlikehold av overvannskum**:
    - **Beskrivelse**: Omfatter suging av grus og stein fra kummen for å sikre at den kan håndtere store vannmengder. Kan inkludere tiltak som å hindre fremtidig fylling av kummen.
    - **Kritikalitet**: Moderat viktig for å forhindre fremtidige vanninntrengninger.
    - **Kostnad**: Estimert til kr 25 000. Dette inkluderer ikke legging av brostein rundt kummer for å forlenge tiden til neste tømming.
5. **Tilbakeslagsventil i kjeller**:
    - **Beskrivelse**: Montering av tilbakeslagsventil i avløpssystemet for å hindre tilbakeslag fra kommunalt avløp ved styrtregn. Krever pigging av gulv for installasjon.
    - **Kritikalitet**: Vurderes etter at kummen er oppgradert.

- **Kostnad**: Vil avhenge av arbeidets omfang, inkludert pigging av kjellergulv.

Tilleggsavsnitt: Vurdering av asbest i rørsystemet

Under inspeksjonen ble det bekreftet at det er asbestisolasjon på deler av vann- og varmerørene i kjelleren. Det er konkludert med at asbesten ikke utgjør noen umiddelbar helsefare så lenge den ikke blir forstyrret. Dette betyr at så lenge det ikke utføres arbeid som krever kutting eller fjerning av rør, vil asbesten kunne stå i ro uten å utgjøre noen risiko. Dersom fremtidig vedlikehold krever inngrep i rørsystemet, skal det informeres til de involverte firmaene at det finnes asbest, slik at nødvendige sikkerhetstiltak kan gjennomføres.

Tiltak 1-4 bør gjennomføres nå. Gjennomføring av tiltakene vil redusere fukt i kjelleren, redusere sannsynligheten for oversvømmelser i fremtiden og bedre effekten av varmeanlegget.

Tiltakene vil medføre en kostnad estimert til 70 000 ink. mva, som tilsvarer ca kr 11 500 pr enhet.

Tiltak 5 vurderes senere basert på effektiviteten av tiltak 4.

4.4 Slitte dører baktrapp, løse vinduer kjeller og løse vannbord

Vinduene til kjelleren og dørene på baksiden av bygget er i dårlig stand. Dette medfører varmetap og risiko for at skadedyr kommer inn i bygget, samt at det ødelegger deler av det visuelle uttrykket til bygget.

Det er innhentet tilbud fra malerfirma Buer på sparkling, maling og tilpasning av dørene på baksiden av bygget, til en total kostnad på TNOK 65 ink. mva. Styret vil i tillegg innhente tilbud på vedlikehold av vinduer i kjelleretasjen.

Vannbordene under flere av vinduene på bygget er løse og enkelte har falt ned. Styret vil be selskapet som vedlikeholder dører og vinduer, samtidig kontrollere at vannbordene er festet forsvarlig. For å gjennomføre dette vil de trenge tilgang til leilighetene.

4.5 Bytte balkongdører

Det har blitt diskutert blant aksjonærene om balkongdører til de enkelte leilighetene er ansvaret til aksjeselskapet eller den enkelte aksjonær. Det er et ønske blant enkelte aksjonærer å bytte balkongdør.

4.6 Vedlikehold av trappeoppganger

Veggene i trappeoppgangene både på forside og baksiden av bygget er skitne, og maling har begynt å skalle av. Trappeoppgangene bør vaskes og males.

4.7 Styrets innstilling for vedlikehold og generalforsamlingens beslutning

Styrets anbefaling/innstilling for håndtering av vedlikeholdsbehovet, samt prioritering og tidsplan, oppsummeres i tabellen under. Generalforsamlingen bes stemme over punkt for punkt om de godkjenner styrets innstillinger.

Vedlikeholdsbehov/utskiftningsbehov	Styrets anbefaling	Innstilling fra styret
Balkonger	Styret mener balkongene må utbedres og styret anbefaler at arbeidet med kartlegging iverksettes umiddelbart. Dette vil i første omgang innebære å innhente en ytterligere vurdering fra uavhengig takstmann. Basert på dette vil styret innhente tilbud fra 2-3 anerkjente balkongentreprenører og gjennomføre det arbeidet som er nødvendig. Prosjektet vil gjennomføres som et felles prosjekt for bygget. Total kostnad fordeles på de ulike enhetene og betales av den enkelte. Styret foreslår at dette iverksettes umiddelbart. Endelig tidsplan vil fremlegges aksjonærene så snart tilbud er innhentet.	Styret gis fullmakt til å iverksette prosjektet og igangsette arbeid for inntil 250 000 pr enhet. Dersom estimert kostnad overstiger dette beløpet skal det gjennomføres en ekstraordinær generalforsamling. Styret vil holde aksjonærene orientert før det iverksettes større tiltak.
Utskiftning av tak	Styret anbefaler at det innhentes tilstandsvurdering fra ytterligere en taktekker til for en «second opinion» til taktekker M. Haug.	Styret anbefaler ny inspeksjon av taket innen to år og at taket skiftes ut senest innen 5 år.
Behov for rørinspeksjon for å undersøke tilstand på rørene samt sjekke for eventuelle lekkasjer	1. Styret anbefaler videoinspeksjon for å kartlegge tilstand samt hvorvidt det må gjennomføres tiltak. 2. Styret anbefaler at åpne rør og rør med ødelagt isolasjon etterisoleres for å bedre energieffektiviteten i varmeanlegget og redusere luftfuktighet i kjelleren. Styret ønsker at det skal stemmes over hvorvidt dette skal tas på dugnad eller ved å engasjere profesjonelle.	Styret foreslår at styret gis tilgang til å gjennom de foreslåtte tiltakene.

	3. Styret vil gjøre videre undersøkelser knyttet til overvannskum og tilbakeslagsventil	
Serviceavtale fjernvarmeanlegg	Styret anbefaler at det inngås serviceavtale for fjernvarmeanlegget.	Styret inngår vedlikeholdsavtale på fjernvarmeanlegget.
Slitte dører baktrapp, løse vinduer kjeller	Bør utbedres, men vurderes p.t. ikke som kritisk.	Styret gis tillatelse til å bruke inntil 70 000 på vedlikehold av dører på baksiden av bygget. Styret gis tillatelse til å gjennomføre tilsvarende vedlikehold av vinduene i kjelleren.
Balkongdører – behov for bytte av noen dører	Styret anbefaler at den enkelte aksjonær selv kan gjennomføre og bekoste utskiftning av sine egne balkongdører, men valg av dør og gjennomføringsmetode krever godkjenning fra styret for å sikre at vi bevarer byggets estetiske uttrykk.	Styret fremmer forslag om at utskiftning av balkongdører ikke gjennomføres av AS'et på nåværende tidspunkt, men at den enkelte aksjonær kan gjennomføre dette for egen regning etter godkjennelse fra styret av plan for ny dør.
Vegger trappeoppgangene bør vaskes og males	Bør håndteres, men ikke kritisk. Styret anbefaler at det gjennomføres i løpet av de neste to årene. Styret ønsker at det skal stemmes over hvorvidt dette skal tas på dugnad eller ved å engasjere maler.	Styret legger opp til en avstemming av om dette skal 1) utsettes i to år, 2) gjennomføres på dugnad i 2025 eller 3) engasjere maler i 2025.

Styret informerer om at det er uforholdsmessig dyrt å ta opp lån for et boligaksjeselskap. Få banker tilbyr dette og rentene er vesentlig høyere enn på lån tatt opp av enkeltpersoner med pant i boligen.

Eventuelle tiltak som iverksettes vil derfor måtte finansieres gjennom ekstraordinære innbetalinger fra den enkelte aksjonær.

Styret anerkjenner at det er store beløpet det er snakk om, som vil medføre en betydelig belastning på aksjonærene. Styret vurderer likevel at effekten av å ikke gjennomføre de

foreslåtte tiltakene vil medføre risiko for vesentlig større kostnader i fremtiden, samt at bygget ikke vil opprettholde sin tilstand og verdi.

5. Valg av styremedlemmer (10 minutter)

Inger Lise Stieng og Tone Myklebost har sittet ut sine valgte perioder i styret og er på valg. Generalforsamlingen må velge nye styremedlemmer. Styremedlemmer velges for en periode på to år.

Eivind Bollum Berge ble valgt inn i styret i 2025 og er valgt til generalforsamlingen i 2027.

Vedlegg 2 - Notater/referater fra styremøter

PROTOKOLL FRA STYREMØTE I SCHIVES GATE 2 AS
Dato: 25.02.2025 kl. 18:30 – 20.00

Til stede: Eivind Bollum Berge, Tone Myklebost og Inger Lise Stieng.
Sted: hos Myklebost
Styret var beslutningsdyktig. Innkallingen ble godkjent.

Til behandling foreligger følgende saker:

4/2025 Godkjenning av innkallingen og dagsorden
Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

5/2025 Fastsettelse av årsregnskap for 2025
Vedtak: Årsregnskap for 2025 fastsatt.

6/2025 Godkjenning av innkalling til generalforsamling, inklusive forslag til vedtak på generalforsamlingen.
Vedtak: Styret godkjente innkallingen til generalforsamlingen med de enderinger som kom fram på møtet.

Eivind Bollum Berge Tone Myklebost Inger Lise Stieng

PROTOKOLL FRA STYREMØTE I SCHIVES GATE 2 AS
Dato: 13.01.2025 kl. 19.00–21.00

Tilstede: Eivind Bollum Berge, Tone Myklebost og Inger Lise Stieng.
Sted: hos Myklebost
Styret var beslutningsdyktig. Innkallingen ble godkjent.

Til behandling foreligger følgende saker:

1/2025 Godkjenning av innkallingen og dagsorden
Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

2/2025 Gjennomgang av status regnskap 2024 og utkast til budsjett for 2025
Vedtak: Styret har utarbeidet budsjett for presentasjon for generalforsamling.

3/2025 Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og plan for utarbeidelse av beslutningsgrunnlag til aksjonærene.
Oppdatering på fremdrift fra forrige styremøte og resultater fra inspeksjon av balkonger.

- Balkongene fra 2005/06 og de originale balkongene – styre informerer om befaring og at det er en usikkerhet om tilstanden for de nyeste. Se rapport. Styret mener det er viktig å prioritere balkongene. Styret vil legge fram for generalforsamlingen spørsmålet om gården skal overta de nyeste balkongene før eller etter vedlikeholdet som må gjøres i 2025. Uansett må arbeidet finansieres direkte av den enkelte aksjonær. (her leter vi fortsatt etter sakspapirer og vi avventer mer informasjon fra plan og bygg i Oslo kommune om tilstanden ved godkjenning i 2006)
- Taket – styret informerer om befaring og utskiftning av knust takstein og om tilstanden.

Annet:
Vannmåler: Styret har innhentet tilbud på montering av vannmålere (inn- og ut) fra rørlegger. Vi skal regne videre på evt. innsparing jf. kommunes regnestykke og erfaring fra Gyldenløves gate 27.
Granulatfanger eller kumlokk over overvannskum i bakgården, jf. tegning. Ulefos lager lokk på bestilling og vi må vurdere nærmere om vi trenger et kumlokk som er helt eller om vi trenger en rist/sil/granulatfanger som fanger opp stein, biologisk materiale o.l. på veg ned i kummen.
Styret setter opp en liste over dugnadsoppgaver på neste styremøte.

Eivind Bollum Berge Tone Myklebost Inger Lise Stieng

PROTOKOLL FRA STYREMØTE I SCHIVES GATE 2 AS
Dato: 18.11.2024 kl. 18.00–20.00

Tilstede: Eivind Bollum Berge, Tone Myklebost og Inger Lise Stieng.
Sted: hos Myklebost
Styret var beslutningsdyktig. Innkallingen ble godkjent.

Til behandling foreligger følgende saker:

Sak 09/2024 Godkjenning av innkallingen og dagsorden
Vedtak: Innkalling og dagsorden godkjent.

Sak 10/2024 Gjennomgang av status regnskap og utkast til budsjett for 2025.

Vedtak: *Styret vedtok at regnskap for 2024 og budsjett for 2025 (herunder oppdatert beregning felleskostnader) fremlegges aksjonærene i Generalforsamling våren 2025.*

Styret fremhever at det er en god del vedlikeholdsetterslep da det historisk har vært fokus på å holde husleien så lav som mulig. Dersom man skal lykkes med dette fremover må trolig noe arbeid gjennomføres på dugnad (såfremt det er flertall blant aksjonærene rundt dette). Følgende arbeid foreslås på dugnad:

- Male gang
- Etterisolering av rør
- Tømmeovervannskum

Før det konkluderes rundt hvorvidt styret skal anbefale at dette gjennomføres på dugnad bør man få klarhet i om dette lar seg gjøre på en forsvarlig måte gjennom dugnadsarbeid.

Sak 11/2024 Gjennomgang av vedlikeholdsbehov og plan for utarbeidelse av beslutningsgrunnlag til aksjonærene

<u>Rør og avløp:</u>
RK rør foretok en gratis befaring kun på overflaten i mai 2024. Andersen og Aksnes Rørleggerbedrift AS foretok en gratis inspeksjon av rør i november 2024 og kom med forslag om tiltak.

Styret vil innstill på følge til generalforsamlingen:

- Styret innstillet at det gjennomføres videoinspeksjon av rør for å få en bedre forståelse av om det må gjennomføres tiltak knyttet til selve rørsystemet.
- Styret innstiller på at vi etterisolerer åpne rør og rør med ødelagt isolasjon. Dette gjennomføres for å bedre energieffektiviteten i varmeanlegget vårt og redusere luftfuktighet i kjelleren. Styret ønsker GFs innspill på om dette skal tas som en del av dugnad for å spare kostnader eller av profesjonelle. Det bør vurderes hvorvidt det er risiko knyttet til å gjøre denne jobben på dugnad.
- Styret innstiller på at det inngås serviceavtale på fjernvarmeanlegg for å sikre at anleggets levetid og funksjonalitet.

Styret vil gjøre videre undersøkelser knyttet til overvannskum og tilbakeslagsventil, før det utarbeides innstilling knyttet til dette.

<u>Tak:</u>
Det ble i 2019 gjort enkelte utbedringer av taket for å forlenge levetiden. M. Haug og sønn AS gjennomførte befaring og utskiftning av knuste taksten 4. november 2024. M. Haug påpeker betydelig slitasje på takpapp og anbefaler at taket byttes, jf. saksdokumenter til styremøtet 18.11.2024.

Styret vil innstill på følge til generalforsamlingen:

- Takpappen er av dårlig kvalitet grunnet alder. Dette medfører risiko for lekkasje når takstein sprekker. Styret foreslår likevel å ikke utbedre taket nå, grunnet mer umiddelbare behov knyttet til balkonger.
- Det skal gjennomføres ny inspeksjon av taket innen to år og at takpappen skiftes ut om 5 år.

Med tanke på at det er svakheter i takpappen bør alle være obs ift. lekkasjer på loftet.

Balkonger:
Balkongene ble bygget i Schives gate 2 i 2005 av firma «Balkongmannen» som nå ikke eksisterer lenger. Schives gate 4 fikk satt opp tilsvarende balkonger noen få år tidligere. I 2024 har Schives gate 4 totalrenovert sine balkonger pga. rustangrep innenfra pga. fukt. Det er tydelig tegn på slitasje og lignende skader på balkongene i vårt bygg. Schives gate 4 betalte ca 200 000 pr balkong for utbedringene som ble gjort der.

Balkongene ble i sin tid bekostet av den enkelte. Det ble innstilt på at balkongene «tilbakeføres» til bygget, men styret har ikke funnet dokumentasjon på at dette er gjennomført. Styret mener balkongene naturlig tilhører bygget som en del av bygningsmassen. Dette tas opp i GF for å innhente godkjenning for denne forståelsen fra øvrige aksjonærer.

Styret er tydelige på at balkongene må utbedres dersom de kan utgjøre en fare for liv og helse. Styret organiserer befaring av balkongene fra profesjonell aktør. Dersom konklusjonen er at balkongene må byttes, innstiller styret på at det gjennomføres snarest mulig.

Balkongdører:
Det har blitt diskutert blant aksjonærene om balkongdører til de enkelte leilighetene er ansvaret til aksjeselskapet eller den enkelte aksjonær. Det er et ønske blant enkelte aksjonærer å bytte balkongdør.

Styret vil fremme forslag til generalforsamlingen om at den enkelte aksjonær selv kan påkoste utskiftning av sine balkongdører, men valg av dør og gjennomføringsmetode krever godkjenning fra styret for å sikre at vi bevarer byggets estetiske uttrykk. Det vil fremmes forslag til endring av vedtektene for å innarbeide dette.

Annet vedlikeholdsbehov:
- Dører i baktrapp er slitte og bør tas vare på.
- Vinduer kjeller er delvis løse og stygge.
- Noen stikker ut og ser ut til å kunne falle ned. De må tas vare på.

Styret vil følge opp og avklare hvordan dette skal håndteres frem mot neste styremøte.

Det ble utarbeidet en arbeidsfordeling mellom styremedlemmene med oppgaver som skal gjennomføres før enste styremøte.

Annet:

Det legges opp til nytt styremøte enten før jul eller like over nyttår. Da behandles oppdatert budsjett og vedlikeholdsplan. GF avholdes i slutten av mars der regnskap, budsjett og vedlikeholdsplan gjennomgås. Felleskostnader oppdateres og avregnes etter januar.

Finansiering av eventuelle oppgraderinger (tak og balkonger): Styreleder har vært i kontakt med flere banker som skisserer at felles lån til aksjelaget vil bli betydelig dyrere enn dersom hver enkelt finansierer selv (gjennom egenkapital eller låner opp på egen bolig). Aksjonærene bør forberedes på at det vil kunne komme store kostnader fremover.

Eivind Bollum Berge Tone Myklebost Inger Lise Stieng

Vedlegg 3 – Driftsoppgaver hage og hus

Dette er en oversikt over oppgaver som må gjøres jevnlig i hagen. Dette er oppgaver som er lite egnet som dugnad da noe må gjøres ukentlig, men andre oppgaver gjøres ved behov. Noen oppgaver er godt egnet til at enkelte har ansvaret for at de blir utført, mens andre oppgaver har vi et felles ansvar for at de blir utført.

Område på eiendommen	**Oppgave**	**Ansvar**
Hekken mot Schives gate 	1. Klippes regelmessig og luke langs fortauet	Alsos/Austheim
Hekken mellom fortau og inngangsdøren – her fra en reklame 	1. Klippes regelmessig 2. Klippes ned på høsten, ca 20 cm høyde	Felles ansvar

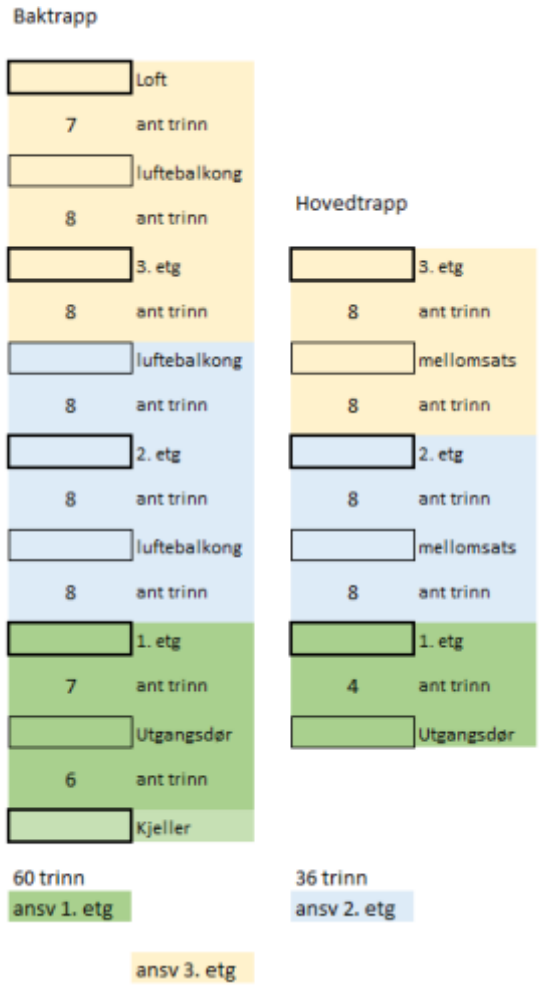
Områder på eiendommen	Oppgave	Ansvar
Bed langs innkjørselen 	Må stelles og lukes	Ansvarlig utpekes
Rosebed langs baksiden av huset 	Må stelles, lukes og klippes slik at de ikke skarper opp biler som parkerer og passerer	Sørsiden av i inngang: Myklebost Nordsiden av inngang: Alsos/Austheim
Bed langs kanten mot G31 	Må stelles og lukes	Alle
Plenen	Må klippes jevnlig, kalkes og gjødsles om våren	Alle

Grusen/innkjørselen	Ugress må fjernes og grusen må rakes jevnlig, spesielt rundt hushjørnet	Alle har et ansvar for å luke ugress fra grusen og et spesielt ansvar rundt sin parkerings-plass
Tre ved trampolinen	Må klippes jevnlig	Leie arborist
Generelt: For å ha mest mulig trivsel for alle, bør vi tilstrebe å holde orden i hagen og rydde etter oss, samt at det ikke lagres sekker med hageavfall under verandaene på baksiden av huset.		
Vinter: Om vinteren er det viktig at vi måker snø så ofte som mulig slik at snøen fjernes så fort som mulig. Det bidrar til at vi har en mindre såle av snø som blir til is når det blir mildt. Strøsand og salt til issmelting kjøpes inn. Salt bidrar til at isen smelter og bryter opp over-flaten på isen slik at strøsand fester seg bedre.	Ved behov	Alles ansvar

Vedlegg 4 – Vedlikeholdsoppgaver i huset

Oppgaver (uprioritert rekkefølge)		Status
1	Kraner/rør som drypper i kjeller	Rørelegger har sjekket kranene og mener at så lenge de ikke er i bruk, trenger vi ikke gjøre noe med de
2	Maling av vannbord	Flere av vannbordene på bygget har vært løse og har avskallet maling. Alle beboere bes periodevis undersøke av vannbordene er tilstrekkelig forsvarlig.
3	Utbedring av inngangsdør i baktrapp og dører til luftebalkonger.	Det er mye trekk fra dørene, så de bør justeres og tilpasses rammen og eventuelt sette på tetningslister. Se punkt om vedlikeholdsplaner.
4	Skader på vegg ved utgangsdøren bak etter kjettingen som henger der	Det bør legges på murpuss og males i løpet av sommeren.
5	Baktrapp og hovedinngang	Vegger trenger å bli vasket. Vil avhenge av om det stemmes for full vask og maling.

Trappevask

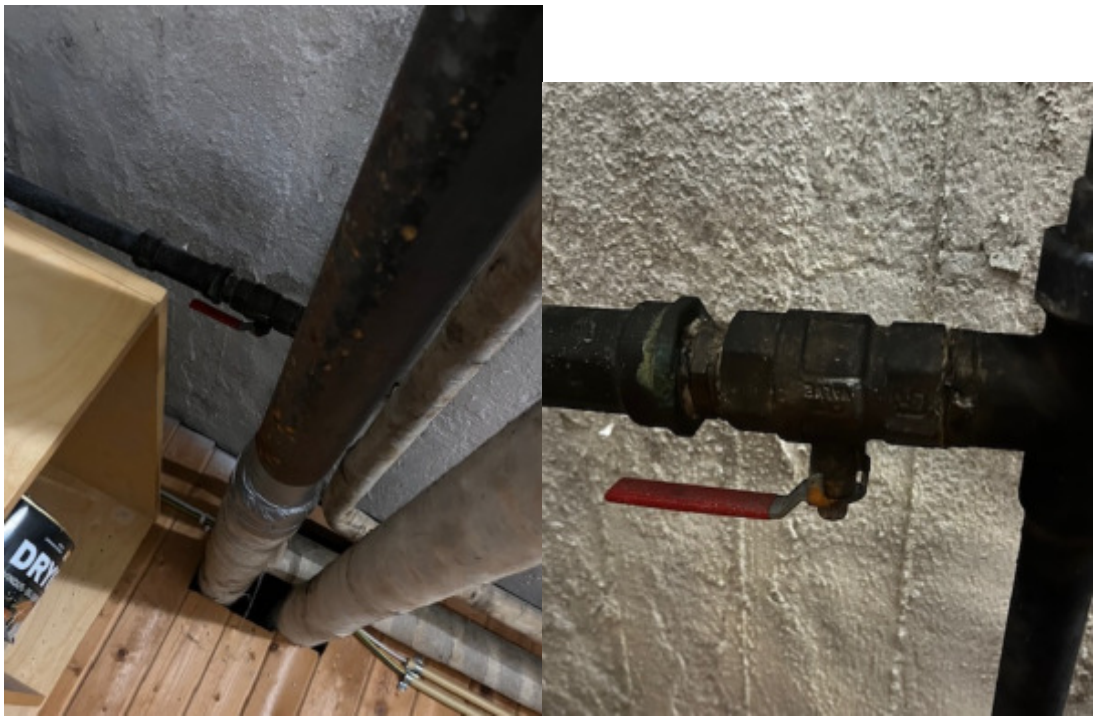


Styret skal sørge for at det ligger lyspærer i fyrrommet, slik at alle har et ansvar for å skifte pærer når de ser at det er noen som er i stykker.

Vedlegg 5 – Annen viktig info

Nyttig å vite:

- Hovedstoppekran for vanntilførselen i huset
  Stoppekranen er i taket i sykkelrommet ved hyllene mot Schives gate:



Skal vannet stenges, vris det røde håndtaket.

- Stenging og oppstart av fjernvarmeanlegget
  Det er to ting som gjøres ved åpning og stenging av fjernvarme til radiatorene:

  Ventiler på tur- og returrørene.

  Stengt: Åpent:

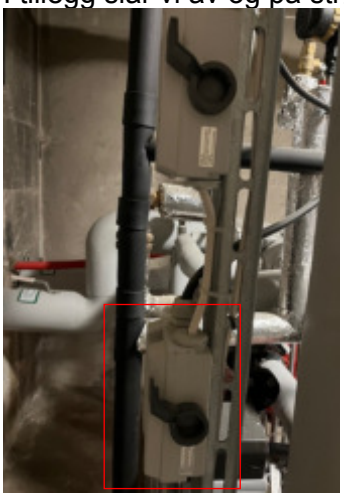
  Begge de grønne håndtakene står til siden Begge håndtakene står opp og ned

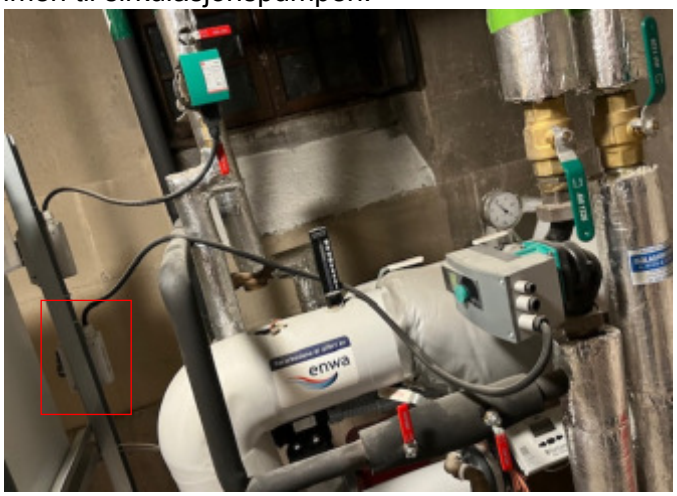




  Strøm til sirkulasjonspumpen:

  I tillegg slår vi av og på strømmen til sirkulasjonspumpen.





  Bryteren til sirkulasjonspumpen er den nederste og viser posisjonen den skal stå i når anlegget er i drift.

Åpning og stenging avhenger av temperatur og avtales via mailutveksling mellom beboerne.

Overvannskum i bakgård

Vannutløp fra takrenner og fra det kommunale vann-nettet ved overtrykk. Må renses jevnlig for grus for å sikre at den fungerer etter hensikten.



Kontaktinformasjon til styrene i nabohusene

- Schives gate 4 – Martin Austvoll Nome, telf 924 32 212, mail nome@gmail.com
- Gyldenløves gate 27 – Eilif Holte, telf 924 25 777
- Gyldenløves gate 29 – Henrik Ofstad, telf 906 44 219, mail henrik.ofstad@gmail.com
- Gyldenløves gate 31 – Kristin Slørdal, telf 922 40 675

Vedlegg 6 – Vedtekter, husordensregler, husleiekontrakt samt forskrift og regler for fremleie av leiligheter

Vedtekter

AS SCHIVESGT 2

VEDTEKTER

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling avholdt 10. September 1929, og senest endret på generalforsamling avholdt 2. mai 1991, 14. juni 1994, 21.mai 1997 og 22. september 2003.

1. Selskapets navn er A/S Schives gate 2.

2. Selskapets forretningskontor er i Oslo.

3. Selskapets formål er å eie og drive fast eiendom og hva dermed står i forbindelse.

4. Selskapets aksjekapital er kr. 102.000,- fordelt på 102 aksjer á kr. 1000,- fullt innbetalt og lydende på navn.

5. Selskapets styre består av 3 medlemmer. Styreformannen og et styremedlem i fellesskap tegner selskapet. Styret kan meddele prokura.

6. Aksjene kan kun overdras med styrets samtykke.. Ved kapitalutvidelser er nye aksjer forbeholdt eierne.

7. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen mai måneds utgang. Innkallelsen skjer med 8 dagers varsel i brev til hver enkelt aksjonær. Det påligger den ordinære generalforsamling å avgjøre:

   •Fastsettelse av årsregnskap og balanse
   •Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og utdeling av utbytte
   •Valg av styre
   • Andre saker som i henhold til loven eller vedtekter hører inn under generalforsamlingen

8. Ekstraordinær generalforsamling holdes etter styrets nærmere bestemmelser eller etter forlangende av aksjonærer som representerer minst 1/10 av aksjekapitalen. Den sammenkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling, og behandler bare de saker som er nevnt i innkallelsen.

9. I generalforsamlingen har hver aksje 1 stemme. Aksjonærer kan møte ved fullmektig som fremlegger skriftlig og datert fullmakt.

10. For så vidt angår spørsmål som det ikke er truffet bestemmelse om i disse vedtekter, skal reglene i den til enhver tid gjeldende aksjelovgivning gjelde.

11. Fremleie skal godkjennes av styret og skal skje etter regler som er satt opp i husleiekontrakten.

12. Ved lengre tids fravær/flytting skal ny adresse evt. kontaktperson med adgang til leiligheten meldes styret og forretningsfører.

Husordensregler

AS SCHIVESGT 2

HUSORDENSREGLER Gjeldende per 7/6-2001

1. Gårdens beboere skal utvise respekt for hverandre og ellers utvise de hensyn som skaper godt naboskap.

2. Leietakerene er ansvarlig for å holde egen leilighet med tilhørende biarealer på kjeller og loft vedlikeholdt. Dette omfatter også vinduer og balkongareal tilhørende leiligheten. Leietakerene skal være forsikret mot skade som kan påføres eiendommen eller tredjemann ved vannskader brann eller annen skade som her sin årsak i forhold innenfor leietakerens leide areal.

3. Styrets samtykke skal innhentes for oppsetning av antenner, flagg, skilt eller annet på bygningens fasade. Tradisjonelle balkongflagg er tiltatt. Oppsetning av markiser, eller andre tiltak som endrer eiendommens utseende og fasade er i utgangspunktet ikke tillatt. Ved tvil innhentes styrets godkjenning.

4. Beboerne plikter, etter evne, å delta i felles dugnader. På samme måte plikter beboerne, etter særskilt fastsatt ordning, å delta i snørydding, klipping av plen og nødvendig utvendig renhold og vedlikehold av fellesarealer.

5. Det er forbudt å bruke bart lys/fyrstikker eller annen åpen flamme på loft eller i kjellerboder.

6. Beboerne skal ta nødvendig hensyn til naboene i forbindelse med bruk av radio, fjernsyn, musikkinstrumenter ete. I tidsrommet 2300 - 0600 skal særskilt hensyn utvises. Naboer skal varsles og nødvendig samtykke innhentes når festligheter eller andre støyende arrangementer skal avvikles innenfor nevnte tidsrom.

7. Selskapets styre/forretningsfører kan, når dette er legitimt, kreve adgang til den enkelte leietakers arealer.

8. Leietaker som framleier sin leilighet, helt eller delvis. skal til styre og forretningsfører meddele navn og fødselsdato for framleier.

9. Hvis leilighet fraflyttes av leietaker for kortere eller lengre tid skal leietakers adresse oppgis til styre og forretningsfører. Nøkkel til leilighet med tilhørende biarealer skal ved slikt fravær deponeres hos angitt personaladresse slik at styret/forretningsfører ved legitimt behov kan gis adgang til leiligheten/biarealene. Hvis leiligheten står ubebodd under den kalde årstiden plikter beboeren å sørge for at leiligheten er forsvarlig oppvarmet slik at frostskader på vannledninger unngås. På samme måte skal beboeren tilse at leilighetens vinduer og dører er forsvarlig lukket og låst.

10. Leietakerene plikter å holde egne lofts- og kjellerboder ryddige og unngå oppbevaring av brannfarlige/lettantennelige varer i disse rom. Det er ikke lov å permanent tilknytte elektriske apparater som frysebokser etc. i disse rom annet enn etter egen avtale med styret/forretningsfører.

11. Det skal ikke hensettes sykler, ski, leker, skotøy eller lignende i trapperom slik at disse hindrer eller utgjør fare for beboerne ved normal ferdsel i arealet.

12. Ved bruk av fellesarealer i kjeller og på loft plikter brukerne å foreta nødvendig renhold, så vel under bruk av lokalene som etter. Utover felles sykkelrom i kjeller bør ikke andre rom brukes for lagring av sykler, bildekk og lignende.. Fellesareal på loft skal under ingen omstendigheter brukes til lagring.

13. Ytterdører, så vel ved gate-entreen som kjøkkentrapp skal alltid være låste. Inngangsdører til kjeller og loft skal alltid være läste. Hvis dørene av tvingende grunner må holdes åpne skal de holdes under kontinuerlig oppsikt.

14. Leietakerene anmodes om også å holde leilighetene samt kjeller- og loftsboder avlåste til enhver tid.

15. Beboerne plikter å melde til styret enhver skade, eller mistanke om skade eller svekket funksjon på eiendommen.

16. Alle leietakerene har adgang til i bruke eiendommens hagearealer. Det anmodes om å utvise nødvendig hensyn ved bruk av grill, radiomusikk eller andre kilder til støyforurensing. Bilvask og bruk av høytrykksspyler kan foregå ved slukrist foran garasjen. Slanger, høytrykksspyler og annet felles utstyr skal rengjøres og settes på plass etter avsluttet bruk.

17. Banking og risting av gulvtepper og lignende fra balkonger er forbudt. Ved lufting av sengetøy og lignende fra balkong eller vindu mot gaten, bør dette begrenes til kortest mulig tid. Beboerne skal ved renhold eller vanning av plantekasser på balkongen sikre seg at dette ikke påfører naboene i underliggende etasjer sjenanse.

Husleiekontrakt

Det følger av borettslagsloven § 1-4 at viktige deler av borettslagsloven også gjelder for boligaksjeselskaper som er stiftet før 15. august 2005. Blant annet gjelder det hele kapitel 5 om andelseierens rett til å bruke en bolig i selskapet. Av dette følger det også at retten til å bruke en bolig ikke lenger er underlagt husleieloven og at det ikke er noe krav om å ha husleiekontrakt. Inngåelse av slike husleiekontrakter er derfor ikke gjort på mange år.

HUSLEIEKONTRAKT
for aksjeleilighet i A/S Schivesgt2

§1 Leieforholdet

AS Schivesgt.2 leier herved bort til aksjeeier:
, personnummer
leilighet i Schivesgt.2 1. etasje, betegnelse , knyttet til aksje nr. , bestående av xx kvm, xx rom, kjøkken og bad med tilhørende ytre rom.

§2 Leieforholdets varighet

Leiligheten overtas av leieren den 00.00.00. Aksjeselskapets styre kan ikke si opp kontrakten så lenge leieren eier aksjene for vedkommende leilighet og forøvrig svarer for sine forpliktelser i følge leiekontrakten, husleieloven, aksjeloven og aksjeselskapets vedtekter, generalforsamlingsvedtak samt husordensreglene. Dersom leieren vesentlig misligholder disse forpliktelser, kan selskapets styre heve eller si opp avtalen med lovlig varsel, jf. borettslagslovens § 36 og §37. Leieren kan skriftlig si opp sitt leieforhold med 6 måneders varsel, jf. borettslagslovens §38. Etter søknad kan aksjeselskapets styre innvilge en kortere oppsigelsesfrist.

- 'eretten faller bort når aksjeeieren opphører å være eier av aksjene som leieretten er knyttet til, jf. borettslagslovens § 33.

§3Leiesummen.

Husleien fastsettes av aksjeselskapets styre/generalforsamling. Husleien er for tiden kr 0.00,- pr. måned, dvs. kr 0.00,- pr. år.

Leien betales forskuddsvis innen den 1. i hver måned til aksjeselskapets konto. Aksjeselskapets styre kan regulere husleien med 30 dagers skriftlig varsel.

Beløpet betales til forretningsfører eller den bank som aksjeselskapets styre bestemmer. Den leiesum som er nevnt ovenfor, innbefatter ikke vederlag for trappevask og loftsvask med mindre annet er bestemt. Det påhviler leieboeren å utføre loftsvask og trappevask etter de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Ved for sen innbetaling av husleie, kan aksjeeieren kreves for renter i henhold til gjeldende rentesats for brukerforhold etter morarenteloven av 17. desember 1976 nr. 100, p.t. 12 % p.a.. og gebyr for dekning av meromkostninger

§4 Overdragelse av boretten.

Aksjene og retten til leiligheten kan ikke overdras uten melding til og godkjenning av styret i aksjeselskapet. Ved overdragelse av leiligheten overtas denne i den stand den er, uten noen som helst omkostninger for aksjeselskapet.

§5 Leierens vedlikeholdsplikt.

Leieren sørger på egen kostnad for forsvarlig vedlikehold innenfor leiligheter og i ytre rom som hører leiligheten til når skaden ikke skyldes mangler ved bygningen eller felles ledninger og anlegg. Til indre vedlikehold regnes all oppussing og istandsetting, all fornying av tapet, maling og hvitting innenfor leiligheten.
Leieren plikter innenfor leiligheten å vedlikeholde låser. nøkler, ruter, ildsteder, vannkraner, oppvaskkummer,

utslagsvasker, servanter, vannklosettskåler m/tilbehør, elektriske ovner, varmtvannsanlegg, elektriske kontakter og sikringer, og sørge for oppstaking av avløpsrør til egen vannlås. Likeså plikter leieren å vedlikeholde ledninger og innretninger som han selv har satt opp og betale utgiftene til ovnsfeiing.

Alt arbeid som leieren plikter å utføre, skal han foreta uten ugrunnet opphold og på en måte som er håndverksmessig forsvarlig. Skader som skyldes ulovlig eller ufagmessig inngrep på bygning eller innredninger, medfører økonomisk ansvar. Leieren plikter å behandle leiligheten og eiendommen ellers med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de vanlige ordensregler, som utleieren fastsetter til sikring av ro og orden og med forsvarlig behandling av eiendommen.

Han må erstatte all skade som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietaker eller andre som han har gitt adgang til leiligheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig. Leieren svarer også for skader ved kulde som skyldes ham selv eller noen han er ansvarlig for.

Oppfyller ikke eieren sin vedlikeholdsplikt eller repareret han ikke skader som han plikter å utbedre, kan aksjeselskapet sette leiligheten i stand på leierens bekostning. Aksjeselskapets styre har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs for å kontrollere at leieren oppfyller sin vedlikeholdsplikt.

§ 6 Leierens meldeplikt.

Leieren plikter straks d melde til aksjeselskapet enhver skade som må utbedres uten opphold. Andre skader og mangler må han melde uten unødig forsinkelse. Lar han være å gi pliktig melding, taper han sitt mulige erstatningskrav og er ansvarlig for all skade som kommer av forsinkelsen.

§ 7 Leierens bruk av leiligheten – fremleie

Leiligheten skal kun brukes til beboelse. Framleie er ikke tillatt uten samtykke fra aksjeselskapets styre. I tilfelle samtykke blir gitt, kan leieren kreve at samtykket og vilkårene blir gitt skriftlig. Som framleie regnes det ikke at leieren tar opp i sin husstand sin egen eller ektefellens slektninger i rett oppadstigende linje, barn, svigerbarn, barnebarn eller søsken, adoptivbarn adoptert før fylte 20 år og andre som faktisk står i adoptivbarnets stilling. Men også dette kan nektes av utleieren dersom helsemyndighetene finner at det vil føre til at leiligheten vil bli overbefolket.

Leieren har ikke rett til å foreta forandringer ved leiligheten, dens utstyr eller innretninger uten samtykke av borettslaget styre. Leieren må heller ikke uten samtykke sette opp radio og/eller fjernsynsantenne på eiendommen. Leiligheten må ikke benyttes slik at det oppstar ubehageligheter for andre leieboere og heller ikke på en slik måte at dens omdømme nedsettes. Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre utgifter for gården.

§ 8 Aksjeselskapets forpliktelser.

Aksjeselskapet plikter å sørge for at leiligheten står til rådighet for leieren i leietiden og for at bygningen med felles ledninger og opplegg er i ordentlig stand. Videre plikter aksjeselskapet å vedlikeholde alle oppganger og fellesrom. Utgiftene til elektrisk strøm og elektriske lamper i oppganger og fellesrom bæres av aksjeselskapet.

Aksjeselskapet plikter også å sørge for at portrom, kjellere, trapper, ganger og loft er tilstrekkelig opplyst og at port og gårdsrom, felles loftsrom og kjellerrom blir holdt rene, eventuelt mot vederlag eller arbeidsfordeling som nevnt i §3. Utleieren plikter likeledes å passe på at ro og orden blir overholdt i eiendommen.

§ 9 Leierens fraflytning.

Leieren må ved fraflytting levere leiligheten med tilbehør i rengjort og vedlikeholdt stand. Alle nøkler må være til stede, alle vinduer og dører i hel stand. Ildsteder, gass, lys- og ringeledninger må være ubeskadiget, og hele det indre vedlikehold utført slik at ny leier kan overta leiligheten uten utgifter for aksjeselskapet. Mangler som ikke er utbedret og manglende oppussing som ikke er utført av leieren innen fraflytning, kan utføres på den fraflyttede leieres regning. Leieren er i denne forbindelse også ansvarlig for det eventuelle leietap som påføres utover oppsigelsestiden. Fast inventar, ledninger og lignende som leieren har anbrakt eller latt anbringe i leiligheten eller på eiendommen forøvrig, må ikke fjernes uten samtykke fra aksjeselskapets styre.

§ 10 Leierens betaling, mislighold.

Blir leien, avtalte tilleggsytelser eller andre krav som aksjeselskapet har på leieren i henhold til nåværende leiekontrakt, ikke betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav har funnet sted på eller etter forfallsdag, kan han kastes ut uten søksmål etter § 13-2 (a) i tvangsfullbyrdelsesloven.

Leier som flytter etter utkasting eller krav fra utleier på grunn av mislighold, plikter å betale leie for den tid som er igjen av leietiden med fradrag av det som utleieren får inn ved ny utleie.

Aksjeeieren må svare for de kostnader som påløper ved utkasting, søksmål eller ryddiggjøring dette fører med seg. rdiforringelse på grunn av manglende vedlikehold kan også kreves erstattet.

§ 11 Sikkerhetsstillelse.

Aksjeselskapet forbeholder seg 1. prioritets pant i aksjene som sikkerhet for ethvert krav etter husleiekontrakten.

§ 12 Aksjeselskapets rett til å foreta reparasjoner med videre.

Aksjeselskapet har når som helst rett til å foreta de reparasjoner som finnes påkrevet til eiendommens forsvarlige vedlikehold. Aksjeeieren må i denne forbindelse tillate nødvendig adkomst til leiligheten. Aksjeselskapets ansvarlige har også rett til å få adgang til leiligheten ved besiktigelse og takster over eiendommen.

§ 13 Verneting

.tene vedtar eiendommens verneting som sitt i alle tvister som gjelder denne kontrakten.

§14 Vedtekter og ordensregler.

Leieren plikter å følge de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er vedtatt i aksjeselskapet.

Denne kontrakten, som begge parter er kjent med og som vedtar i alle punkter, er utferdiget i 2 eksemplarer, hvorav aksjeselskapet beholder 1 og leieren 1 eksemplar. Dersom ikke annet er bestemt i denne avtalen, kommer husleieloven og aksjeloven til anvendelse i leieforholdet, samt borettslagslovens regler kapittel 6 som omhandler forholdet mellom et slikt aksjeselskap og dets aksjeeiere.

Oslo, 2002

Som utleier

Som leiere

v/ AS Schivesgt 2

Forskrift og regler for fremleie av leiligheter i AS Schivesgt 2

FORSKRIFTER OG REGLER FOR FREMLEIE AV LEILIGHETER I AS Schivesgt 2

Det henvises til Husleielovens §7
Det er et generelt ønske at omfanget av fremleie begrenses mest mulig, og de regler og retningslinjer som her fremgår er vedtatt for at styret skal kunne utøve kontroll og begrensning av fremleie.

1. OM TIDSBEGRENSNING FOR FREMLEIE

   a. Det gis prinsipielt ikke tillatelse til fremleie av leiligheter der eier ikke har flyttet inn og bebodd leiligheten i minst 1 år. Videre gis tillatelse kun på grunnlag av at eier med stor sannsynlighet vil flytte tilbake til leiligheten.
   b. Tillatelse til fremleie gis for 1 år av gangen, liberalt inntil 2 år. Fremleietid kan ikke overstige faktisk botid.
   c. Det gis maksimalt tillatelse til fremleie i 5 år. Denne regel gjelder også for aksjeeier som har arvet.
   d. Søknad om fremleie skal skrives på eget skjema (Skjema 1: Søknad om godkjennelse av fremleie).

2. OM FREMLEIETAKERS PLIKTER OG RETTIGHETER

2.1) De som bebor leiligheten må også være villig til å delta i dugnad så som klipping av gress om sommeren, luking i bed, og annet dugnadsarbeid. De som ikke kan eller vil delta, kan bli pålagt en avgift etter styrets bestemmelse.

2.2) De som skal bebo leiligheten må ikke installere elektriske apparater, vaskemaskiner e.l. som kan føre til brann- eller vannskade i en eller flere leiligheter, eller på annen måte forandre leiligheten uten aksjeeierens samtykke og styrets godkjennelse. De må heller ikke på vegne av Schivesgt 2 A/S, foreta innkjøp eller bestille arbeid uten å innhente tillatelse til dette fra forretningsfører eller et medlem av styret. Unntatt herfra er situasjoner der eventuell vannskade eller brann truer og nevnte personer ikke kan nås tidsnok.

2.3) Fremleietaker skal skriftlig bekrefte at han/hun/de har lest disse forskrifter samt vedtekter og husordensregler for Schivesgt 2 A/S. Det er utarbeidet eget skjema for dette (Skjema 2: Erklæring fra fremleietaker av leilighet i Schivesgt, 2 A/S).

3 OM AKSJEEIERE ANSVAR

Aksjeeier står som leietaker overfor Schivesgt2 A/S og svarer således for fremleietaker handlinger overfor gården og dens beboere.

PROTOKOLLER FRA GENERALFORSAMLING

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL

Den 31. mars 2025 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AS Schives Gate 2. Generalforsamlingen ble avholdt hos Eivind Bollum Berge kl. 18:00 – 20:00.

Generalforsamlingen ble åpnet av styrets leder Eivind Bollum Berge.

Det ble tatt opptelling av de tilstedeværende aksjonærer og aksjonærene representerende 93,5 aksjer var til stede. Dette representerer 91,7 % av de totale aksjer.

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende ble behandlet

1 Konstituering

Til møteleder ble Eivind Bollum Berge valgt, og til å medundertegne protokollen sammen med møtelederen ble Anne Cathrine Sundby valgt. Inger Lise Stieng ble valgt til referent.

Styreleder informerte om to justeringer av utsendt informasjon.

- Budsjettet som var sendt ut inneholdt budsjettall for 2024. Dette var ikke det endelige budsjettet for 2024 og det var enkelte mindre avvik.

- Styret ville gjøre enkelte justeringer av vedtak knyttet til balkongene sammenlignet med utsendt informasjon. Dette blir redegjort nærmere for under presentasjonen av den aktuelle saken.

2 Regnskap 2024

Selskapets årsregnskap for inntektsåret 2024 ble gjennomgått av møteleder. Resultatet ble ca. NOK 6 900 svakere enn budsjettert. Styret foreslo å dekke underskuddet fra annen egenkapital som per 31.12.2024 var NOK 142 552.

Vedtak: Det ble enstemmig vedtatt å anvende årets resultat i overensstemmelse med styrets forslag.

3 Forslag til budsjett 2025

Utkast til budsjett ble gjennomgått av møteleder. Felleskostnadene ble foreslått økt med NOK 300 pr. mnd. til NOK 7 200 pr. mnd., gjeldende fra 01.01.2025. Økningen vil etterfaktureres for årets første måneder.

Vedtak: Generalforsamlingen godtar styrets forslag til budsjett og justering av felleskostnader.

4 Vedlikeholdsbehov og styrets innstilling til vedlikeholdsplan

4.1 Balkongrehabilitering

Møteleder redegjorde for foreløpige undersøkelser knyttet til balkongene. Det er tegn til fukt i grunnen av balkongene og styret anbefaler at dette utredes videre samt at nødvendige tiltak deretter iverksettes.

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret engasjere rådgiver til å gjøre ytterligere undersøkelser av tilstand for de enkelte balkongene. Deretter skal det utarbeides plan for tiltak samt innhentes tilbud

fra entreprenør. Dette skal presenteres ekstraordinær generalforsamling der endelig beslutning vil tas.

4.2 Utskiftning av tak

Møteleder redegjorde for tiltak gjennomført for utbedring av tak i 2024/2025. Aksjonærer kunne opplyse om at takpapp ble skiftet ut og taket lagt om i 2003. Aksjonærene skal fremskaffe dokumentasjon på dette.

Vedtak: Generalforsamlingen ber styret gjennomføre ny inspeksjon av taket innen to år. Styret bes avklare status for antenner og evt. fjerne disse ved neste inspeksjon.

4.3 Rørinspeksjon og serviceavtale fjernvarmeanlegg

Møteleder redegjorde for tilbud innhentet fra rørlegger rundt videre undersøkelser av tilstand byggets rørsystem samt isolering av rør og vedlikehold av overvannskum.

Vedtak: Styret bes gjennomføre videokontroll av rørsystem, isolere aktuelle rør samt utarbeide et forslag til en utbedringsplan for rør. Videre skal det gjennomføres kontroll av fjernvarmeanlegget. Styret har for disse tiltakene en samlet kostnadsramme på NOK 200 000. Aksjonærene skal orienteres i etterkant.

4.4 Slitte dører baktrapp, løse vinduer kjeller og løse vannbord

Vedtak: Styret bes innhente tilbud både på reparasjon av eksisterende dører og kjøp av nye dører. Styret bes undersøke kostnader for reparasjon av eksisterende vinduer og kjøp av nye vinduer.

4.5 Bytte balkongdører

Vedtak: Saken utsettes inntil videre.

4.6 Vedlikehold av trappeoppganger

Vedtak: Saken utsettes inntil videre.

5 Valg av styremedlemmer

Følgende ble enstemmig valg:

Anne Cathrine Sundby valgt for to år.

Tore Austheim valgt for to år.

Mer forelå ikke til behandling.

Eivind Bollum Berge

Anne Cathrine Sundby

Protokoll GF 31032025 - Oppdatert

Name	Date	Name	Date
Berge, Eivind Bollum	**2025-05-20**	**Sundby, Anne Cathrine**	**2025-05-21**

Identification

bankID Berge, Eivind Bollum

Identification

bankID Sundby, Anne Cathrine

SIGNICAT

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

ÅRSREGNSKAP 2024

Årsregnskap

AS Schives Gate 2

2024

AS Schives Gate 2

Resultatregnskap

NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2024	2023
	Fellesinntekter	496 800	428 400
	Bodleie	57 600	53 782
	Andre inntekter (ekstra innbet)	0	36 000
	Sum driftsinntekter	**554 400**	**518 182**
	Kommunale avgifter	116 173	98 460
	Eiendomsskatt	65 081	76 347
	Strøm	5 247	5 336
	Fjernvarme	192 122	203 755
	Vedlikehold bygning	57 283	0
	Vedlikehold uteareal	1 228	33 505
	Forsikring	75 436	72 400
	Forretningsførsel	3 739	3 446
	Diverse kostnader	10 098	599
2	Avskrivninger	30 000	30 000
	Sum driftskostnader	**556 405**	**523 848**
	Driftsresultat	**-2 005**	**-5 666**
	FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER		
	Annen finansinntekt	0	0
	Annen finanskostnad	930	634
	Netto finansresultat	**-930**	**-634**
	Årsresultat	**-2 935**	**-6 300**
	OVERFØRINGER		
	Avsatt til annen egenkapital	0	0
	Overført fra annen egenkapital	2 935	6 300
	Sum overføringer	2 935	6 300

AS Schives Gate 2

Balanse pr 31. desember

NOTE	EIENDELER	2024	2023
	Anleggsmidler		
	Bygninger	178 848	178 848
	Fjernvarmeanlegg	363 071	363 071
	Tilskudd fjernvarme	-124 167	-124 167
	Akk. avskrivninger fjernvarme	-203 890	-173 890
2	**Sum anleggsmidler**	213 862	243 862
	Omløpsmidler		
	Fordringer	41 899	42 706
	Bankinnskudd	142 552	107 722
	Sum omløpsmidler	**184 451**	**150 428**
	SUM EIENDELER	**398 313**	**394 290**

AS Schives Gate 2

Balanse pr 31. desember

NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	Egenkapital		
	Innskutt egenkapital		
	Aksjekapital (102 aksjer a kr 1 000)	102 000	102 000
	Sum innskutt egenkapital	102 000	102 000
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	223 987	226 922
	Sum opptjent egenkapital	223 987	226 922
	Sum egenkapital	**325 987**	**328 922**
	Gjeld		
	Kortsiktig gjeld		
	Forskuddsbetalt husleie	8 073	8 020
	Avsatt vedlikehold	19 696	19 696
	Leverandørgjeld	44 557	37 651
	Sum kortsiktig gjeld	72 326	65 367
	Sum gjeld	**72 326**	**65 367**
	SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**398 313**	**394 289**

Oslo, 25. februar 2025

I styret for AS Schives Gate 2

Eivind Bollum Berge	Inger Lise Stieng	Tone Margaret Myklebost
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

AS Schives Gate 2

Noter til årsregnskapet 2024

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Inntekter
Felleskostnader inntektsføres i måneden de påløper.

Kostnader
Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående.
Selskapets bygg avskrives ikke da det verdien ikke vurderes å forringes over tid.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Note 2 Varige driftsmidler

	Bygning	Fjernvarme-anlegg	Sum
Anskaffelseskost inngående balanse	178 848	238 904	417 752
Tilgang kjøpte driftsmidler	-	-	-
Tilgang egentilv. driftsmidler	-	-	-
Avgang	-	-	-
Anskaffelseskost utgående balanse	178 848	238 904	417 752
Akkumulerte avskrivninger inngående balanse	-	173 890	173 890
Oslo, 25. mars 2025	-	30 000	30 000
Akkumulerte avskrivninger utgående balanse	-	203 890	203 890
Bokført verdi pr. 31.12.24	**178 848**	**35 014**	**213 862**

	8 år
Avskrivningsplan	lineær

Årsregnskap 2024 - Til signering

Name	Date	Name	Date
Berge, Eivind Bollum	**2025-02-26**	**Myklebost, Tone Margaret**	**2025-03-01**

Identification

bankID Berge, Eivind Bollum

Identification

bankID Myklebost, Tone Margaret

Name	Date
Stieng, Inger Lise	**2025-02-22**

Identification

bankID Stieng, Inger Lise

SIGNICAT

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

STYRETS FORSLAG TIL BUDSJETT

		Budsjett 2025	Resultat 2024	Budsjett 2024	Resultat 2023	Budsjett 2023	Resultat 2022
	DRIFTSINNTEKTER						
*	Fellesinntekter	518 400	496 800	518 400	428 400	428 400	390 600
	Bodleie	53 000	57 600	53 040	53 782	51 000	45 612
	Andre inntekter (ekstra innbet)	0	0	0	36 000	36 000	90 000
	Kabel-TV	0	0	0	0	0	9 682
	Sum driftsinntekter	**571 400**	**554 400**	**571 440**	**518 182**	**515 400**	**535 894**
	DRIFTSKOSTNADER						
	Kommunale avgifter	128 800	116 173	115 000	98 460	98 000	83 244
	Eiendomsskatt	70 000	65 081	99 250	76 347	76 500	63 129
	Strøm	6 500	5 247	6 500	5 336	6 500	6 133
	Fjernvarme	200 000	192 122	200 000	203 755	220 000	218 806
	Vedlikehold bygning	30 000	57 283	15 000	0	5 000	0
	Vedlikehold uteareal	15 000	1 228	15 000	33 505	4 000	3 870
	Forsikring	75 000	75 436	80 000	72 400	70 000	64 155
	Kabel-TV	0	0	0	0	0	9 682
	Forretningsførsel	3 700	3 739	3 000	3 446	3 000	2 850
	Diverse kostnader	3 500	10 098	3 500	599	3 000	2 175
	Avskrivninger	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000	30 000
	Bankgebyr	1 000	930	200	634	1 600	434
	Sum driftskostnader	**563 500**	**557 335**	**567 450**	**524 482**	**517 600**	**484 478**
	Driftsresultat	**7 900**	**-2 935**	**3 990**	**-6 300**	**-2 200**	**51 416**

*	Felleskost pr enhet pr mnd	7 200

EKSPEDISJONSDOKUMENT OG FERDIGATTEST

Arkivdelen
3 Tegninger

Vb

GRUNNBOKVESENET
R.I.-Nr. 430
1928
Oslo

V

386
1928

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 2 Schives gate

Innlevert 28 mars 1928 Attestert 29/8-31

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 28 mars 1928

Reg.-chefen j. nr. 368
mott 30. MRS. 1928

J. Pettersen

430/28

Opm.chefen j. nr. 174

Grunnens matr. nr. er nu 25 Sagene
Transformering til fastsettelse av nogen
parcel er ikke begjært, men denne vil
vanligvis få nr. 2 Schives gate
Oslo 30 mars 1928

Stillfaaden

J. Strøm

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Ressurssenteret

KOPI

Karl Johan Måseide, Arkitektkontor
Hoffsjef Løvenskiolds vei 21
0382 OSLO
karl.johan.maseide@c2i.net

Dato: 12 JULI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200412711-38 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHIVES GATE 2	Eiendom:	212/76
Tiltakshaver:	Sigmund Lieberg	Adresse:	Schives gate 2, 0259 OSLO
Søker:	Karl Johan Måseide, Arkitektkontor	Adresse:	Hoffsjef Løvenskiolds vei 21, 0382 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SCHIVES GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ressurssenteret
Byggefagkompetanse

Anatole Ouedraogo
For avdelingsenhetsleder

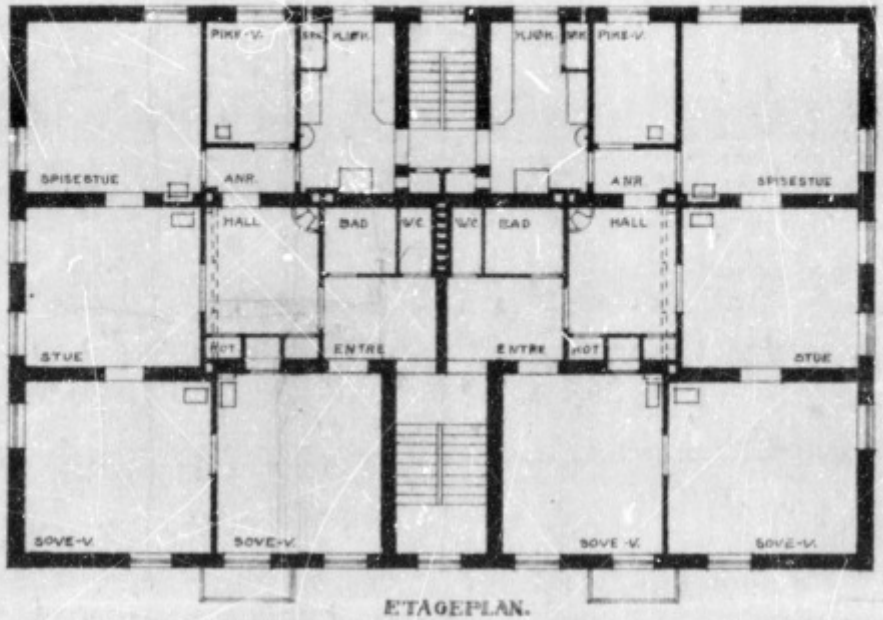
Morten Moe
saksbehandler

Kopi til:
Sigmund Lieberg, Schives gate 2, 0259 OSLO

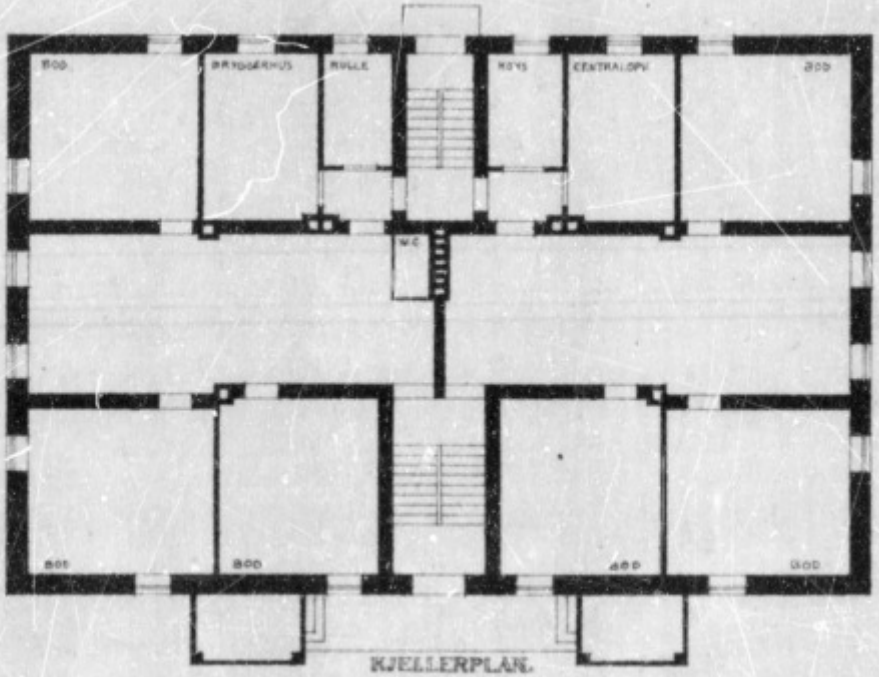
BYGNINGSTEGNING

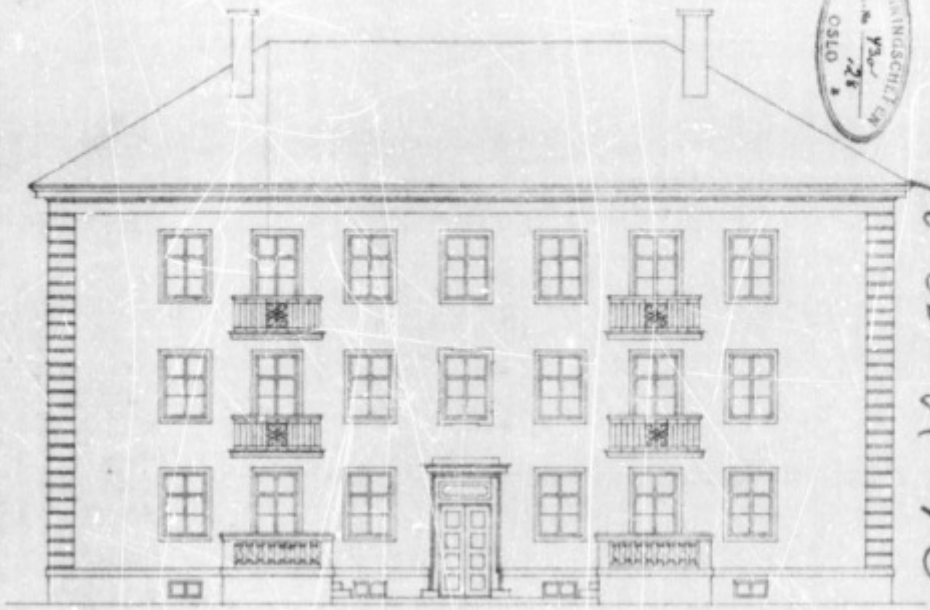
SCHIVES GT. NR. 2a.

NEDFOTOGRAFERT 19 X

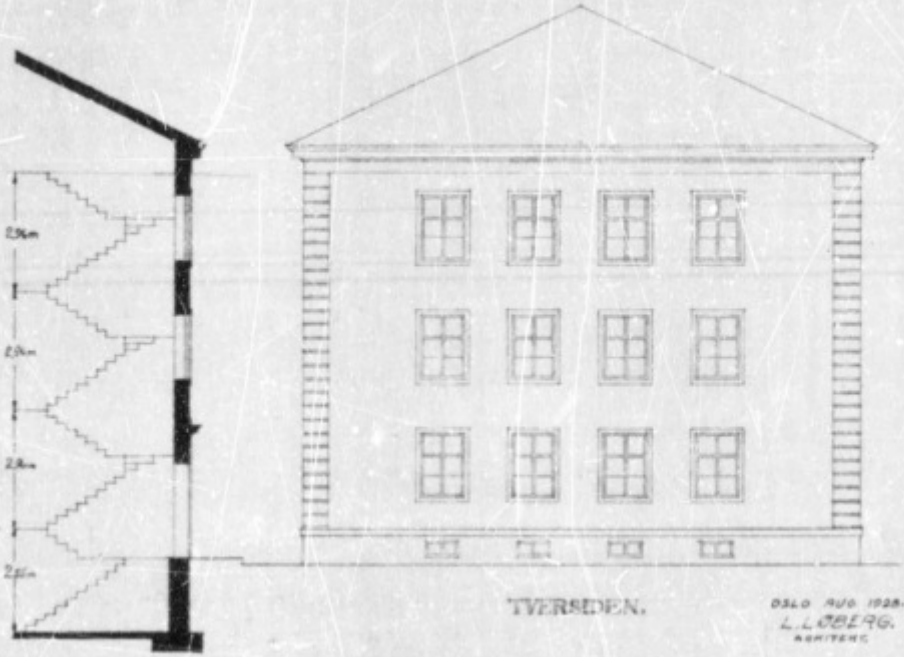


ETAGEPLAN.





GATESIDEN.



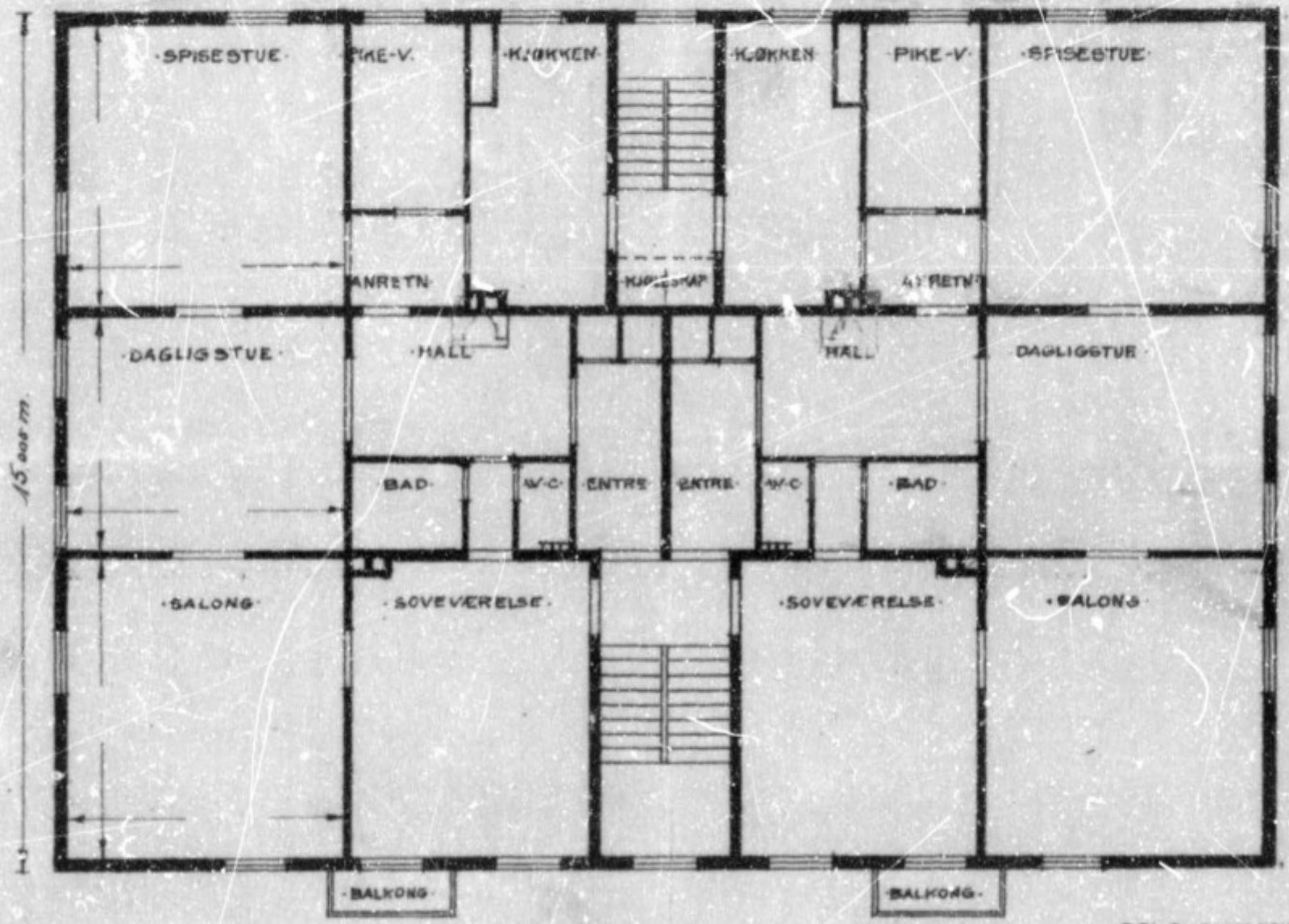
TVERSIDEN.

OSLO AUG 1928.
L. LØBERG.
ARKITEKT.

2428 Bl. 18

187-30 B 34 Schives gl. nr. 2.

430
1928



ETAGEPLAN M 1:100

OSLO OKTOBER 1929
L. Løberg
ARKITEKT M.O.A.P

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Døsen Solberg
SCHIVES GATE 2

Dato: 23.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514585
8606167

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.212 BNR. 765

Vi viser til bestilling av 20250623 for SCHIVES GATE 2.

GNR. 212 BNR. 765

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.09.1928.

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

1007 m²

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

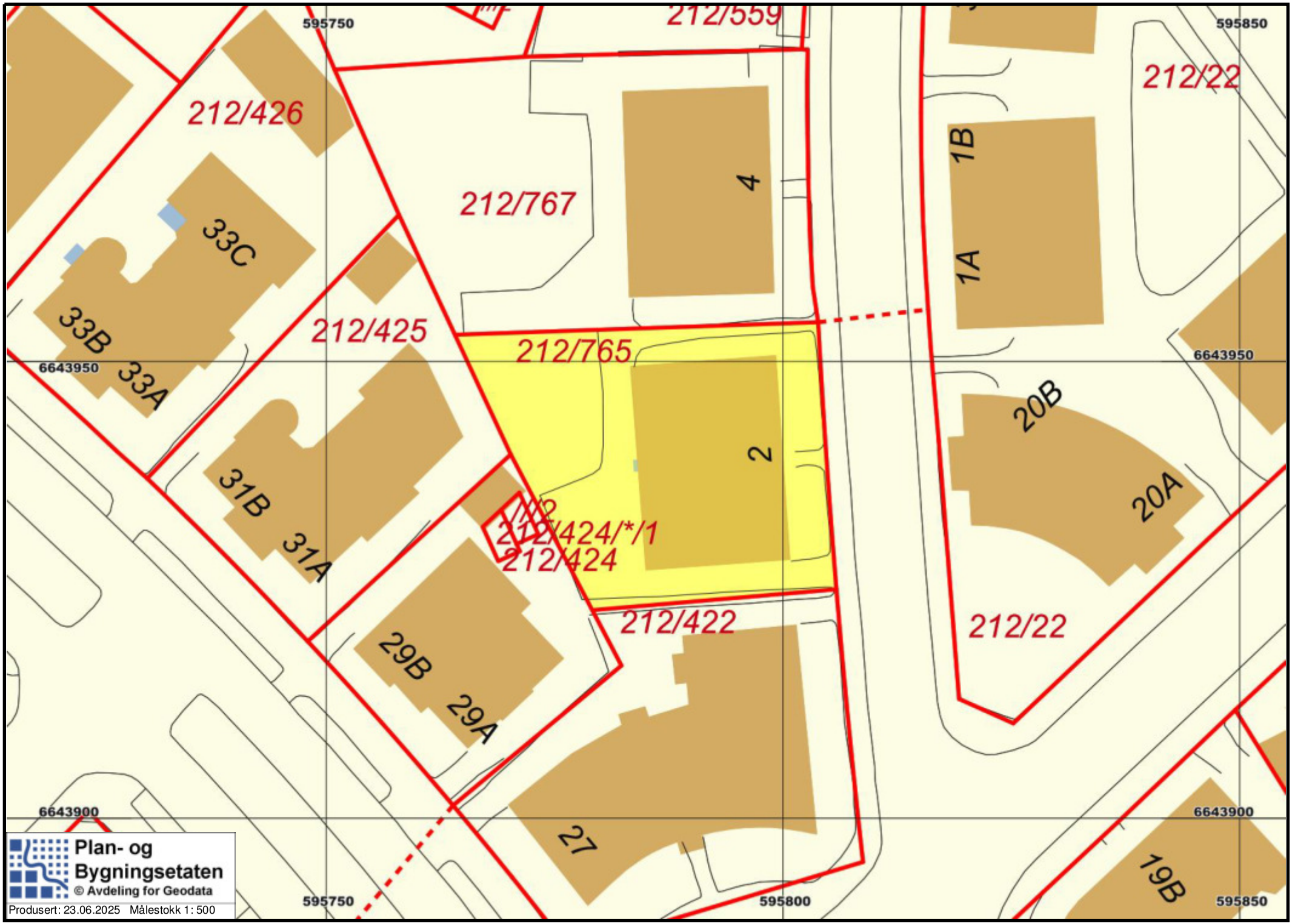
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

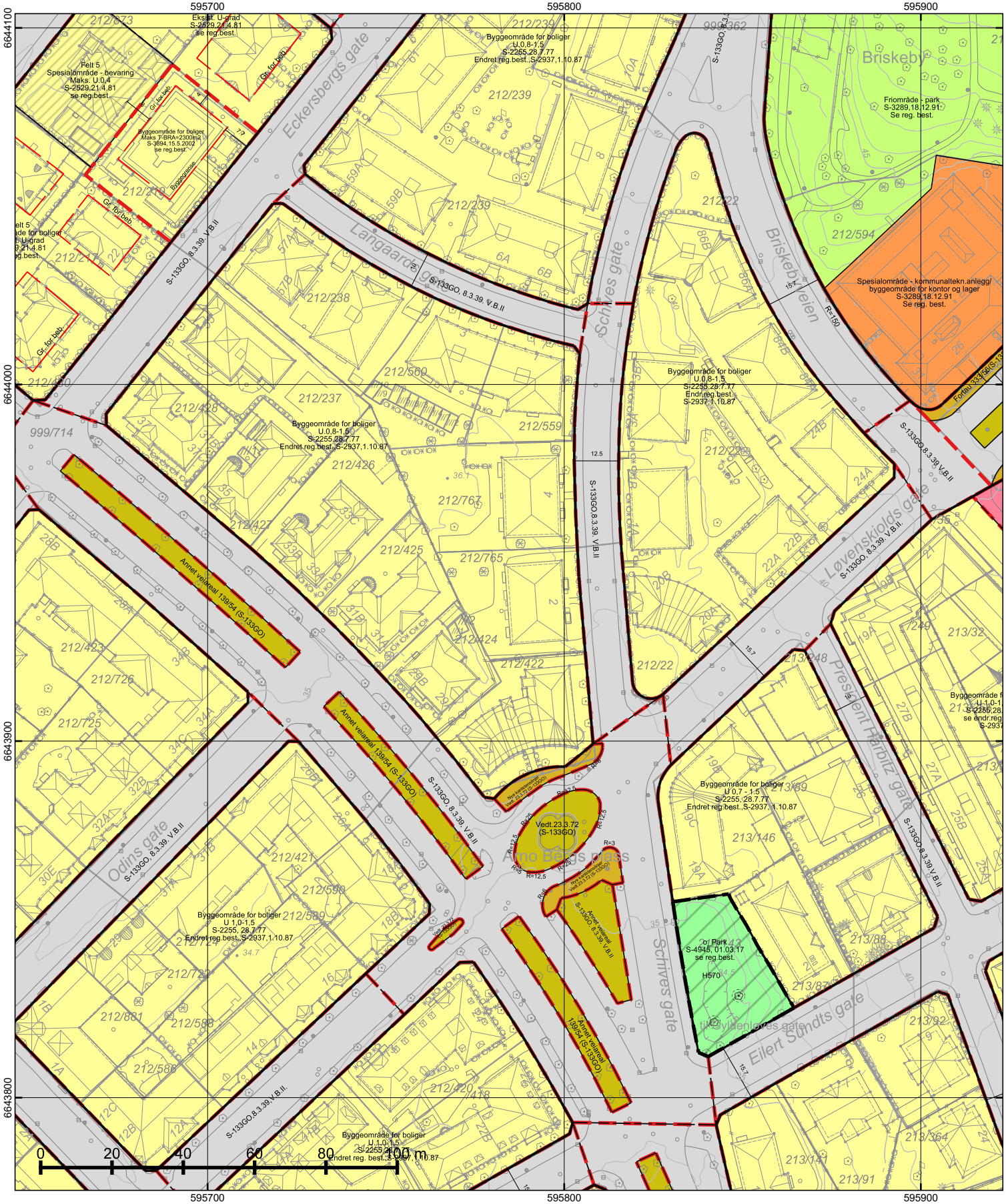
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595750
595850
212/559
212/22
212/426
212/767
4
1B
1A
33C
33B
33A
212/425
212/765
6643950
6643950
2
20B
20A
31B
31A
212/424/*/1
212/424
212/422
212/22
29B
29A
6643900
6643900
27
19B
595750
595800
595850
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 23.06.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

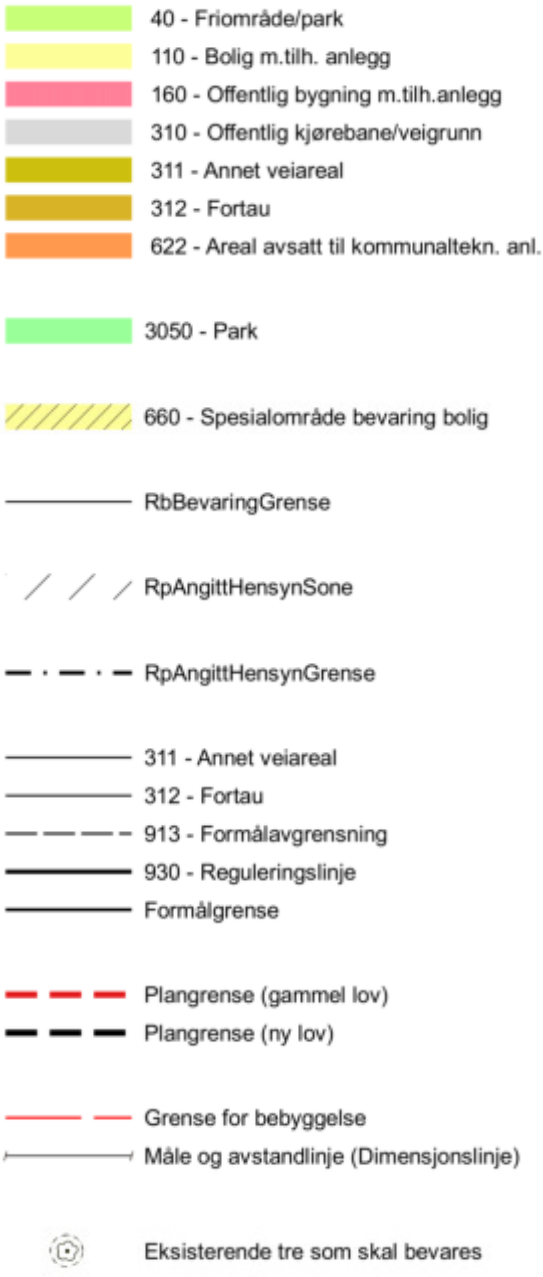
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144896/ 86514585
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: SCHIVES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/765

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

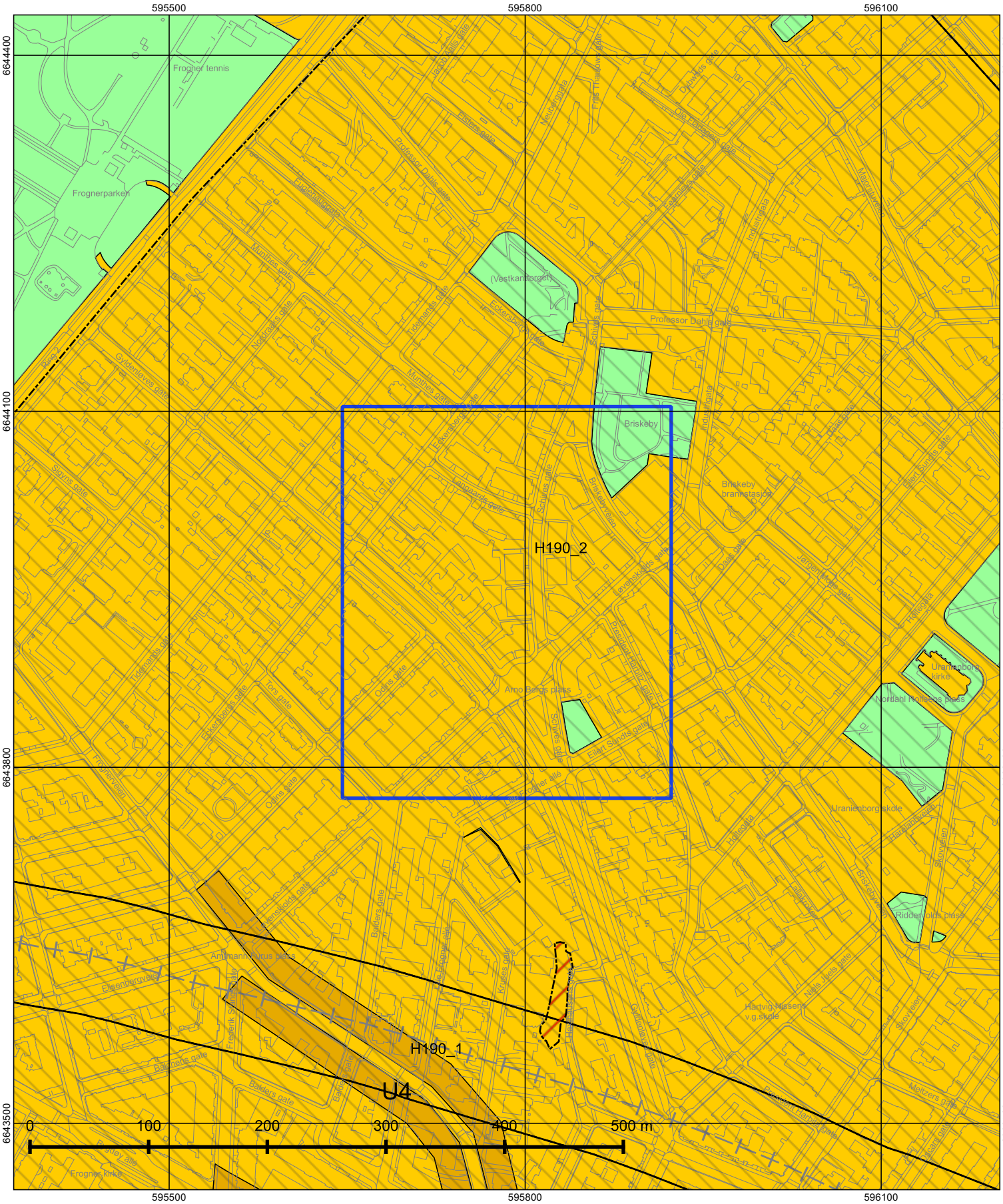
Dato: 23.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144896/ 86514585
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209
Adresse: SCHIVES GATE 2
Kommentar:
Gnr/Bnr: 212/765

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: 23.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144896/86514585
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3006209

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



Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



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!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Schives gate 2
Aksjebrevnr. 66-78,99-102 Orgnr. 834748002 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0236

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Lillian Ch. Nerlinger

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 90 56 94 31

E-post: lillian.nerlinger@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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Notater

Notater