PRIVATMEGLEREN

SCHIVES GATE 10B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Schives gate 10 B, 0259 OSLO

Leilighet | Byggeår: 1931 | BRA-i: 72 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk
Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringtidspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2018 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer
Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet
Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller

skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Spesielt for dette oppdraget

Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

Tilstandsgrad 0 / TG 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 / TG 1 gis når bygningsdelen bare har 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 / TG 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden brukes også 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 større skader eller følgeskader.

Tilstandsgrad 3 / TG 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Kostnadsestimat ved TG 3

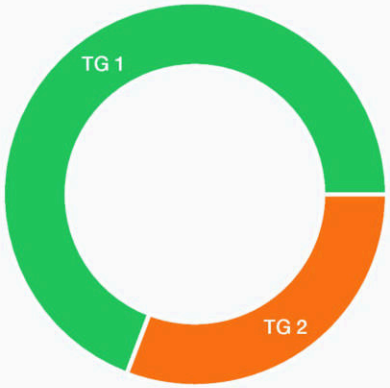
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

Under 20 000 kr	20 000-100 000 kr	100 000-200 000 kr	200 000-500 000 kr	Over 500 000 kr

Sammendrag

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (4)**

Vannbåren varme, Ventilasjon, Avtrekk (Bad - 1. etasje), Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (2)**

Rekkverk og håndløper, Branntekniske forhold

Vurderinger

Vinduer

TG 1

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Dører

TG 1

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er produsert i ukjent eldre årstall. Glass skiftet i 2025.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Beskrivelse

Østvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 0,88 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 1. etasje - Om rommet

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2018 med overflate oppussing i 2025.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

Bad - 1. etasje - Overflater

TG 1

Beskrivelse

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 45 mm.

Fliser på gulv. Delvis flislagt og delvis mikrosement på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 1

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig membran i sluket.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av registrerte avvik

Det ble ikke registrert synlig drensspalte under toalettet. Dette betyr at det er usikkert om sisternen er sikret mot lekkasjer. Hvis sisternen mangler lekkasjesikring, kan en eventuell lekkasje bli stående skjult over tid og føre til fuktskader i vegg eller omkringliggende konstruksjoner.

Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 2

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift, altså uten mekanisk vifte. Denne typen ventilasjon påvirkes av vær og temperatur, og luftutskiftingen kan derfor variere. I perioder kan avtrekket bli svakt, noe som kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet. Over tid kan dette øke belastningen på overflater og konstruksjoner dersom rommet brukes mye og ventilasjonen ikke er tilstrekkelig. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som tilstandsgrad 2 (TG 2) i henhold til NS 3600.

Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Beskrivelse

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

Gulvoverflater består av laminatgulv
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: På bad.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Beskrivelse

Forhold rundt stakeluker og lufting er ukjent, da dette eventuelt ligger i fellesområder.

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 2

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av registrerte avvik

- Kjøkkenet har kun kullfilterventilator som resirkulerer luften tilbake i rommet, og det er ikke avtrekk som fører luften ut av rommet. En kullfilterventilator fjerner noe lukt og fett, men tar ikke bort fuktig luft fra matlaging. Dette kan føre til at fukt og matos blir værende i rommet og over tid gi økt belastning på overflater, innredning og tilstøtende konstruksjoner.

Vannbåren varme

TG 2

Beskrivelse

Type: Radiatorer.

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Ja. Regulator på stue mangler reguleringsknott. Det må derfor benyttes tang etc. for å få regulert.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av registrerte avvik

Anlegget har oppnådd en alder der det er økt risiko for slitasje, korrosjon og lekkasjer i skjøter eller rørvegger. Slike forhold oppstår normalt som følge av naturlig aldring, og kan over tid føre til vannskader dersom lekkasje oppstår. Det må derfor påregnes behov for utbedring eller utskifting etter hvert som rørene eldes ytterligere.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Spørsmål til eier (om anlegget)

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**

Fremlagte samsvarserklæringer:

År	Arbeidsbeskrivelse
2015	Kontroll og reparasjon på bad.
2020	Feilsøking og bytte trafo.
2025	Diverse arbeider i leiligheten.

Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av manglende komplette samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Generell beskrivelse

Generell beskrivelse av boligen

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i tegl, yttervegger i murverk, og yttertak i trekonstruksjon.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Peisovn er montert.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.
For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2025
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i quartz.
Hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

Boligen disponerer en bod i henholdsvis kjeller oppmålt til 17 m2 (BRA-e) og loft oppmålt til 4 m2 (BRA-e).

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Flislegging av bad + rørlegger arbeid. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.	Ja
2025	Mikrosement bad. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.	Ja
2025	Rørlegger. Plugge gammelt vannrør til kjøleskap, flytte vannrør til kjøkken og gjøre klart til nytt kjøkken. Montere utstyr på bad, tilkobling av kjøkken. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.	Ja
2025	Skifte vindu glass. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.	Ja
2025	Sparkel og maling. Refereres til selger for detaljerte opplysninger.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

Rekkverk og håndløper

Balkong: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Konsekvensen er at rekkverket har lavere personsikkerhet sammenlignet med dagens krav.

Branntekniske forhold

Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav. Dette kan bety at boligen har lavere brannsikring mot andre seksjoner, sammenlignet med dagens krav.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
93 m²	72 m²	21 m²	-	3 m²

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 1931)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	17 m²	-	17 m²	-
1. etasje	72 m²	-	-	72 m²	3 m²
Loft	-	4 m²	-	4 m²	-
Sum Leilighetsbygg	**72 m²**	**21 m²**	**-**	**93 m²**	**3 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
1. etasje	BRA-i: Kjøkken, Stue, Soverom, Entré, Bad
Loft	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Kjellerbod er målt og avrundet til 17 m² (BRA-e).

Loftsbod er målt og avrundet til 4 m2 (BRA-e). Gulvareal (GUA) målt til ca. 10 m².

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Schives gate 10 B, 0259 OSLO**

Matrikkel: **301-212/770/0/0**

Eierform: **Aksje**

Aksjenummer: **8**

Eier adkomstdokumenter: **Vestkanttorvet Bolig As**

Hjemmelshaver: **Vestkanttorvet Bolig As**

Kunde: **Audun Evensberget**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.03.2026**

Tilstede ved befaring:

- Audun Evensberget (Kunde)
- Owe Fagerlund Leret (Sakkyndig)

Rapportdato: **03.04.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring datert 02.04.2026 er fremvist.

Om oss

Norske Boligrapporter AS

Org.nr: 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Sakkyndig



Owe Fagerlund Leret

Bygningssakyndig

E-post: owe@norskeboligrapporter.no

Medlemskap

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ullevål	Oppdragsnr.	330260004
Addresse	Schives gate 10B		
Postnr.	0259	Sted	OSLO
Selgers navn	Audun Evensberget		
Selgers navn	Ane Fredrikke Andersen Nordskar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Feb 2025

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år 3 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

79710978

Våtrom

Initialer selger:
A E
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble renovert i 2018 av Marthinsen & BrodahlOverflater pusset opp i 2025 av EE-ByggTilbakesig toalett utbedret 2026 av Martinsen & Brodahl

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Faktura fra 2018Faktura fra flislegging og rørarbeid 2025

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ifølge dokumenter fra 2018, Protan banemembran

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Iflg. Dokumenter fra 2018

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ifølge dokumenter fra 2018

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Marthinsen & BrodahlFakura EE-Bygg

Initialer selger:
A E
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Tilbakesig i toalettUtbedret av Marthinsen & Brodahl på garanti

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tilkobling kjøkkenOpplegg til vaskemaskin med waterguard

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

MWY-Rørservice AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet glass i alle vinduene i 2025Aksjelaget har gjort div arbeid på balkongene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bytte av vindusglass i hele leiligheten

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny kurs til vaskemaskin, nye spotter og noen deksler utført av Skogheim elektro

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Aksjelaget skal måle verdier i år

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Kjellerbod tidligere benyttet som kjellerstueTrapp blendet igjen før vi flyttet innDokumenter ligger i saksinnsyn

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 02.04.2026

Signert av *Audun Evensberget*

Signert av *Ane Fredrikke Andersen Nordskar*

Initialer selger:
A E
A N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse	
Schives gate 10B, 0259 OSLO	
Dato for energimerking **01.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277300**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80505345**
Gårdsnummer **212**	Bruksnummer **770**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1930**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **72,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **72,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
148,08 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
148,08 kWh/m²	**21 003 kWh**



Schives gate 10B, 0259 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Schives gate 10B, 0259 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: 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 14: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Christian Greiner
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: christian.greiner@privatmegleren.no

Deres ref.: har ikke oppdragsnr- sendes per epost . Vår ref.: 1823-1-10 Dato: 27.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Vestkanttorvets Boligaktieselskap
Organisasjonsnr:	814292622
Aksjonær:	Evensberget, Audun
Medaksjonær:	Nordskar, Ane Fredrikke Andersen
Leilighetsnummer:	10
Aksjeboenhetsnumer:	8
Adresse:	Schives gate 10 B, 0259 OSLO
Aksjenummer:	416-450
Gnr.	212
Bnr.	770

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenr.:	22238919871
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo:	4 225 737,00
Innfrielsesdato:	05.11.2040
Type Rente:	Flytende rente
Terminer i året	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 082,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt 4. kvartal		397,25 fra 01.11.2026
Eiendomsskatt 3. kvartal		397,25 fra 01.09.2026
Eiendomsskatt 2. kvartal		397,25 fra 01.06.2026
Eiendomsskatt 1. kvartal		397,25 fra 01.05.2026
Fellesutgifter	5 082,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	906,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 922,-
Annen formue:	21 243,-
Gjeld:	93 731,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Sparebanken Øst**
Lånenummer:	22238919871
Restsaldo:	92 483,82
Kapitalkostnader:	834,73
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 92 483,82,-, pr. dags dato.

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon: 22 98 14 18.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita.
Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 500,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

for

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

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

§1

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

§2

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

§3

Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tiender.

§4

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

§5

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

§6

Generalforsamlingen skal behandle:

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

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesareal til nye eller nye deler av eksisterende bruksenhet.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Endring av vedtekter med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

§7

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

§8

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

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

§9

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

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

§10

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

Styret fastsetter ordensreglene.

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

§11

Fremleie av leilighet kan kun skje med styrets samtykke.

§12

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

HUSORDENSREGLER FOR VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

1.0 Innledning

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

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

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

2.0 Meldeplikt

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

Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

3.0 Ro og orden

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

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

4.0 Vaskeri

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

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

5.0 Fellesarealer - utomhus

Utearealene skal holdes ryddige.

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

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

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

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

6.0 Fellesareal – innomhus

Fellesarealene skal holdes ryddige.

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

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

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

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

7.0 Vaktmestertjenester - dugnad

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

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

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

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

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

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

8.0 Leiligheter – innvendig

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

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

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

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

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

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

9.0 Balkonger

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

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

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

Balkongsskjerm- og markisestoff skal følge vedtatt mønster og fargevalg.

10.0 Boder

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

11.0 Skilting

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

12.0 Kabel TV anlegg

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

13.0 Dyrehold

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

14.0 Brannvern

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

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

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

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

15.0 Fremleie

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

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

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

16.0 Annet

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

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap Oslo, 25. mai, 2016

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1823

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Velkommen til årsmøte i VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet
8. Forslag om kjøp av bodareal – andel 10
9. Plante trær
10. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån
11. Valg av styreformann
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

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

---

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000,-

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100.000,-

Sak 7

Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet

Forslag fremmet av:
Cecilie Fløtre Haraldsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Forslag om kjøp av bodareal – andel 10

Forslag fremmet av:
Audun Evensberget

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Det vil også selvfølgelig gjennomføres nødvendig brannsikring.

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Plante trær

Forslag fremmet av:
Kristin Næss-Andresen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Pante trær foran nabogårdens søppelkasser.

Vedlegg

4. IMG_5793.jpeg

Sak 10

Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

Valg av styreformann

Forslag fremmet av:
May Britt Borg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til styreformann

Styrets innstilling

Se valkomiteens innstilling.

Forslag til vedtak

Forslag til styreformann;

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

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

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

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

Vedlegg

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

BALANSE

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

Oslo, __.__.2025
Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

Svein Bjoland	Odd Arne Lyngstad	Anne M. S. Birkeland

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

Andre kontorkostnader	-670
Kontingenter	-2 130

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 13
BYGNINGER

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

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-21 486

NOTE: 15
AKSJEKAPITAL

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

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

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

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

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

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

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

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

Transaction 09222115557547169065 Signed SB, AMB, OAL

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

Til generalforsamlingen i

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Oslo, 12. mai 2025

14782 12151

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

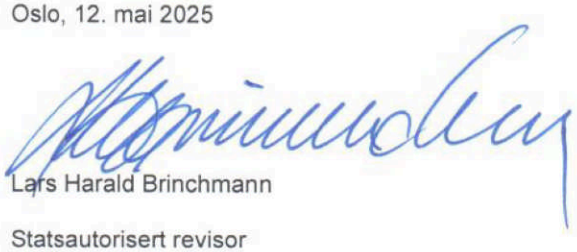
• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

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

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

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

Oslo, 12. mai 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



ÅRSRAPPORT 2024

TIL

ORDINÆR ÅRSMØTE / GENERALFORSAMLING 2025

Vestkanttorvets Boligaktieselskap

Tid: Onsdag 02.06.2024, kl. 19:00

Sted: Steinerhøyskolen

Adresse: Professor Dahls gate 30, 0260 Oslo

ÅRSRAPPORT FOR 2024

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

organisasjonsnummer 814 292 622

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

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

Valgkomiteen 2024 - 2025:

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

Vaskerikontakt:

Randi Aarvik	Schivesgt. 10C

Forsikringskontakt:

Svein Bjoland jr.	Schivesgt. 12C

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

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

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

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

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

Ytre miljø
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.
Oppvarming skjer via fjernvarmeanlegg med varmeveksler.
Kildesortering av søppel utføres i henhold til kommunale vedtekter.

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

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

Revisor:
Lars Harald Brinchmann, statsautorisert revisor / siviløkonom BI

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

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

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

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

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

Vedlikehold historikk i Vestkanttorvets Boligaktieselskap:

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

STYRET HAR ARBEIDET MED FØLGENDE SAKER:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VEDLIKHOLDSPLAN FRA 2023

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

VEDLIKEHOLD 2024 - 2025

Uteareal
Utearealene har blitt holdt i stand av styret og frivillige beboere.
Plenklipp, klipp roser og gjødsel, ble utført av Grønt og Rent AS, sommersesongen 2024.
Utførte beskjæring og gjødsling av roser og beskjæring sjasmin 11.11.2024.
Treglede AS, strammet opp og sikret bjørketre, beskar kirsebær- og prydeple trær 02.09.2024
Snøbrøyting 2024-2025 utført av Gårdreform Snø og Grønt AS, maskinell brøyting og strøing fram til inngangsdører. Manuell snørydding og strøing av trapper blir utført av styret og beboere.

Dugnad Høstrydding 2024 avholdt 16.11.2024, med containere.
Dugnad våren 2025 avholdt 14.05.2023 med container.
Styret oppfordrer beboerne til å bidra med vedlikehold av utearealer og fellesarealer.

Vaskeri
Jako utført Service på vaskemaskin og tørketrommel i henhold til årlig serviceavtale.
Reparasjoner: bytte av motor vaskemaskin Girbau, bytte varmeelement og drivrem tørketrommel Podab, 02.09.2024. Tidsur med forsinket start vasketid justert 11.11.2024.
Vasketider: 08.00 - 21.00, mandag – lørdag. (Utenom vasketider brytes strøm til maskinene).
Ved vask av tøy med bøyler, hekter og knapper benyttes vaskeposer for ikke å tette filter.

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM LEVERANDLØRER TIL VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP:

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

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

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

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

Trappevask
Trapper, vaskeri, fellesarealer: Trappevask Service AS, mob.99 31 20 00. Ny fra 01.05.2025.

Utomhus
Maskinell snøbrøyting, strøing: Gårdreform Snø og Grønt AS, v/Tom Olsen Ingerø, tlf.22 38 38 38.
Plenklipp, hekklipp: Gårdreform Snø og Grønt AS v/Tom Olsen Ingerø, fra 29.04.2025. Gårdreform Snø og Grønt AS overtok sommervedlikehold fra april 2025
Beskjæring av trær: Jonathan Simpson, mob.94 09 26 50
Anleggsgartner uteområder: Jacek Anleggsservice AS, mob.93 60 66 42.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet 2024 viser et overskudd på NOK 237.812, - pr. 31.12.2024. som foreslås ført mot egenkapital, som da utgjør et udekket tap på NOK 1.111.509, - pr.31.12.2024. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

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

Lån
Vestkanttorvets Boligaktieselskap har lån i Sparebanken Øst, saldo kr.3.647.757,-, 31.12.2024.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og nedbetaling henvises det til noter i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Budsjettet er basert på 0 % økning av felleskostnadene.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 2. juni 2025

Styret i
Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

VEDLEGG – FARGER I VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP:

Fasade – Schivesgate 10

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

Fasade – Schivesgate 12

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

Trapperom – Schivesgate 10A

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

Trapperom – Schivesgate 10B (fra 2018)

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

Trapperom – Schivesgate 10 C (fra 2019)

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

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

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

Markisestoff balkongkasser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HUSORDENSREGLER FOR VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

1.0 Innledning

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

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

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

2.0 Meldeplikt

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

Klager over brudd på husordensreglene sendes skriftlig til styret.

3.0 Ro og orden

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

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

4.0 Vaskeri

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

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

5.0 Fellesarealer - utomhus

Utearealene skal holdes ryddige.

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

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

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

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

6.0 Fellesareal – innomhus

Fellesarealene skal holdes ryddige.

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

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

Alle ytterdører skal til enhver tid være låst.

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

7.0 Vaktmestertjenester - dugnad

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

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

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

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

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

Trappevask utføres av rengjøringsbyrå.

8.0 Leiligheter – innvendig

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

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

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

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

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

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

9.0 Balkonger

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

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

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

Balkongsskjerm- og markisestoff skal følge vedtatt mønster og fargevalg.

10.0 Boder

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

11.0 Skilting

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

12.0 Kabel TV anlegg

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

13.0 Dyrehold

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

14.0 Brannvern

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

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

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

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

15.0 Fremleie

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

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

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

16.0 Annet

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

Styret i Vestkanttorvets Boligaktieselskap

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

VEDTEKTER

for

VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

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

§1

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

§2

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

§3

Bekjentgjørelser til aksjonærene skjer ikke i offentlige tiender.

§4

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

§5

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

§6

Generalforsamlingen skal behandle:

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

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

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
b) Omgjøring av fellesareal til nye eller nye deler av eksisterende bruksenhet.
c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.

e) Samtykke til endring av formål av en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt.
f) Endring av vedtekter med mindre annet er særskilt fastsatt.

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

§7

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

§8

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

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

§9

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

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

§10

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

Styret fastsetter ordensreglene.

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

§11

Fremleie av leilighet kan kun skje med styrets samtykke.

§12

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

BRÆKHUS DEGE

KOPI

Til Beboere som fremleier leiligheten

Oslo, 13. desember 2004

FREMLEIETILLEGG – VESTKANTTORVET BOLIGAKTIESELSKAP

Vedlagt følger nye giroblanketter for hele 2005.

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

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

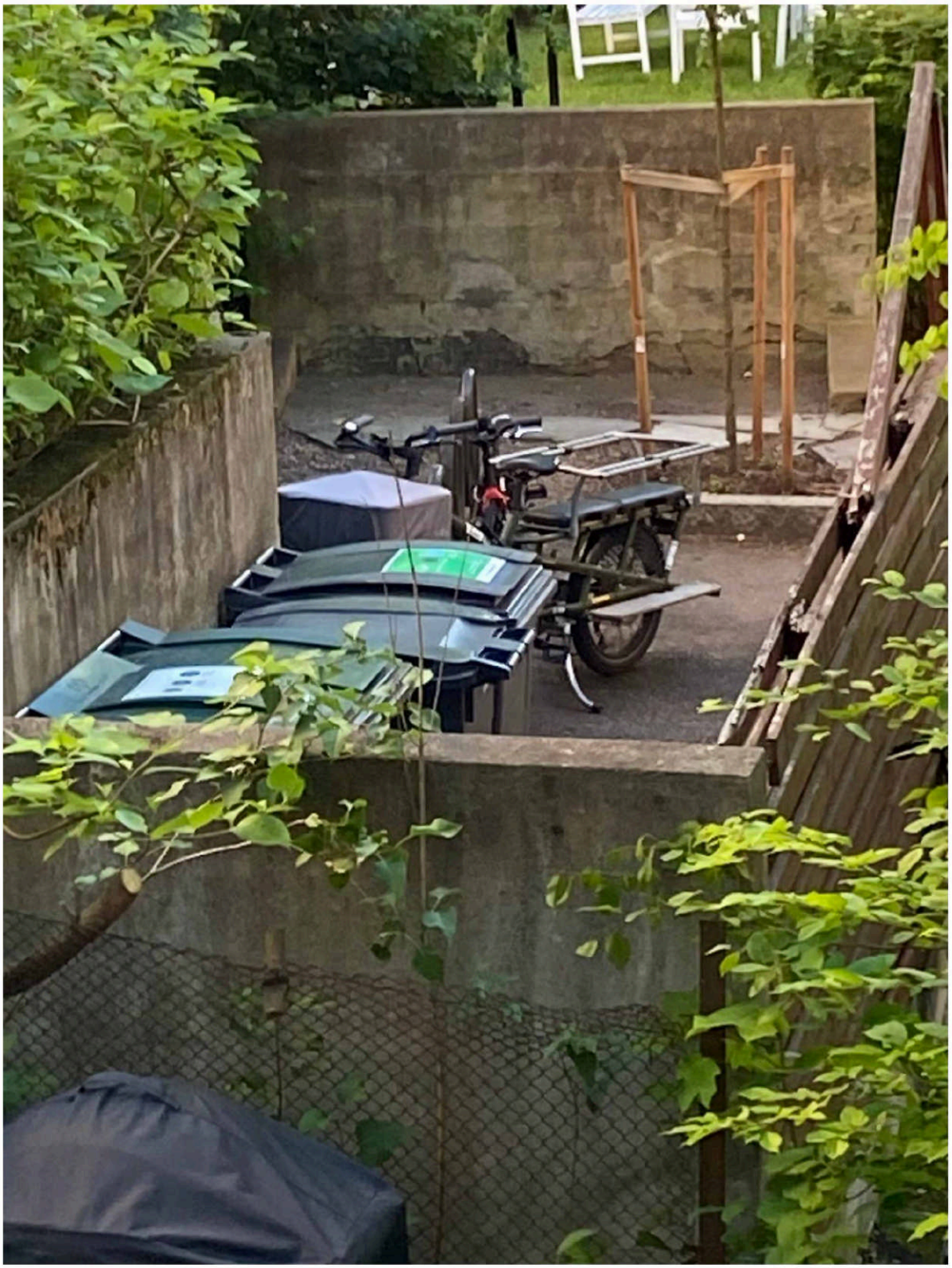
Skulle De ha spørsmål i anledning saken kan enten undertegnede eller styrets formann Dag Zapffe kontaktes.

Med vennlig hilsen
for Brækhus Dege Eiendom as

Silja Selven Moe
Eiendomsforvalter

Kopi: Styret v/Dag Zapffe

Brækhus Dege Eiendom AS
Haakon VII's gt. 5, P.b. 1692 Vika - 0120 Oslo - Tlf. 23 23 90 50 - Fax 22 83 60 61
E-mail: eiendom@bd.no - Internett: www.bd.no - Org.nr. NO 980 691 519 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap (ARS) - Reg.nr. 38268
Årsrapport 2024 Vestkanttorvets Boligaktieselskap_Årsmøte 2025-02.06.2025.pdf



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

Innstilling fra valgkomité

1 e-post

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

Hei,

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

Til vervet som styreleder innstiller valgkomiteen følgende for ett år:

Svein Bjoland

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

Styremedlemmer:

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

Til vervene som varamedlem innstiller valgkomiteen følgende for ett år:

Jesper Borg

Andreas Aasland

(Randi trer ut etter eget ønske)

Valgkomite:

Lasse Sandberg kan fortsette ved ønske om det fra GF.

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

(Hannah trer ut da hun skal selge leiligheten)

With kind regards, Nicoline

Nicoline Stenersen Lien
Investment Director | Cubera Private Equity

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

cubera.no LinkedIn
Office location

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

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25
Selskapsnummer: 1823 **Selskapsnavn:** VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for VESTKANTTORVETS BOLIGAKTIESELSKAP

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

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

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Svein Bjoland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. Vedtatt. Vedtatt. 1193 aksjer tilstede. (Tilstede: 941) (Fullmakter: 252) 22 + 7 fullmakter = 29 stemmeberettigede**

3. Valg av protokollfører og to eiere som protokollvitner

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollvitner ble Lasse Sandberg og Britt Helene Sørli foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 100.000,-

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Bytte til branndører inn til hver enkelt leilighet

Fremmet av: Cecilie Fløtre Haraldsen

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

8. Forslag om kjøp av bodareal – andel 10

Fremmet av: Audun Evensberget

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

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

Det vil også selvfølgelig gjennomføres nødvendig brannsikring.

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

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

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

9. Plante trær

Fremmet av: Kristin Næss-Andresen

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

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

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

10. Styret ber om generalforsamlingens samtykke til utvidet lån

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

Styrets innstilling

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

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

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

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

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av styreformann

Fremmet av: May Britt Borg

Forslag til styreformann

Styrets innstilling
Se valkomiteens innstilling.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslag til styreformann;

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

✗ **Ikke vedtatt.**

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

✓ **Forslaget ble vedtatt**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Bjoland

Følgende stilte til valg:
Svein Bjoland

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jesper Borg
Andreas Aasland

Følgende stilte til valg:

Jesper Borg
Andreas Aasland

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Lasse Sandberg
Nicoline Stendersen Lien

Følgende stilte til valg:
Lasse Sandberg
Nicoline Stendersen Lien

Styrets sammensetning:

Styreleder:
Svein Bjoland (2025-2026)

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

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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schives gate 10B, 0259 Oslo
Gnr. 212, Bnr. 770, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
330260004

Meglerforetak: Privatmegleren Ullevål

Saksbehandler: Helene Antone Norstrøm

Telefon / Mobil: 22 65 30 00 / 455 01 160

E-post: helene.norstrom@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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