

Schweigaards gate 91B



Velkommen til

Schweigaards gate 91B



Salgsoppgaven produsert 9. oktober 2025

Gamlebyen

Moderne, innbydende og gjennomgående 3-roms med klassiske detaljer - Pusset opp i 2020 - Varmtvann inkl.- Flott bakgård

Prisantydning	4 450 000,-
Fellesgjeld	130 358,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 581 738,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 364,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1891

Ansvarlig megler	Kasper Hillås
Telefon	926 64 292
E-post	k.hillaas@nordvikbolig.no


CLAUDE MONET





Kort fortalt

- Moderne og meget innbydende 3R med klassiske detaljer, optimal planløsning og sentral beliggenhet.

- Her bor du med nærhet til Klosterenga park, Middelalderparken, Svartdalsparken, Sørenga sjøbad og Bjørvika. I nabolaget finner du også koselige kafeer som Fuglen Gamlebyen, Stockfleths og Kaffebrenneriet.

- Leiligheten har en gjennomgående planløsning, og inneholder entré, åpen kjøkken- og stueløsning, to soverom og bad.

- Betydelig oppgradert i 2020
- Tidsriktige farge- og materialvalg
- Nydelig rosett og stukkatur
- God takhøyde, store vindusflater og dype vindusposter
- Soverom vendt mot bakgård
- Pipeløp
- To kjellerboder
- >Vvann og internett inkl.
- Ingen dok-avgift
- Hyggelig, pent opparbeidet bakgård med sittegrupper
- God tilknytning til offentlig kommunikasjon

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	60 kvm

DALBECK TAKST

Schweigaards gate 91B

1. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.


CLAUDE MONET


CLAUDE MONET

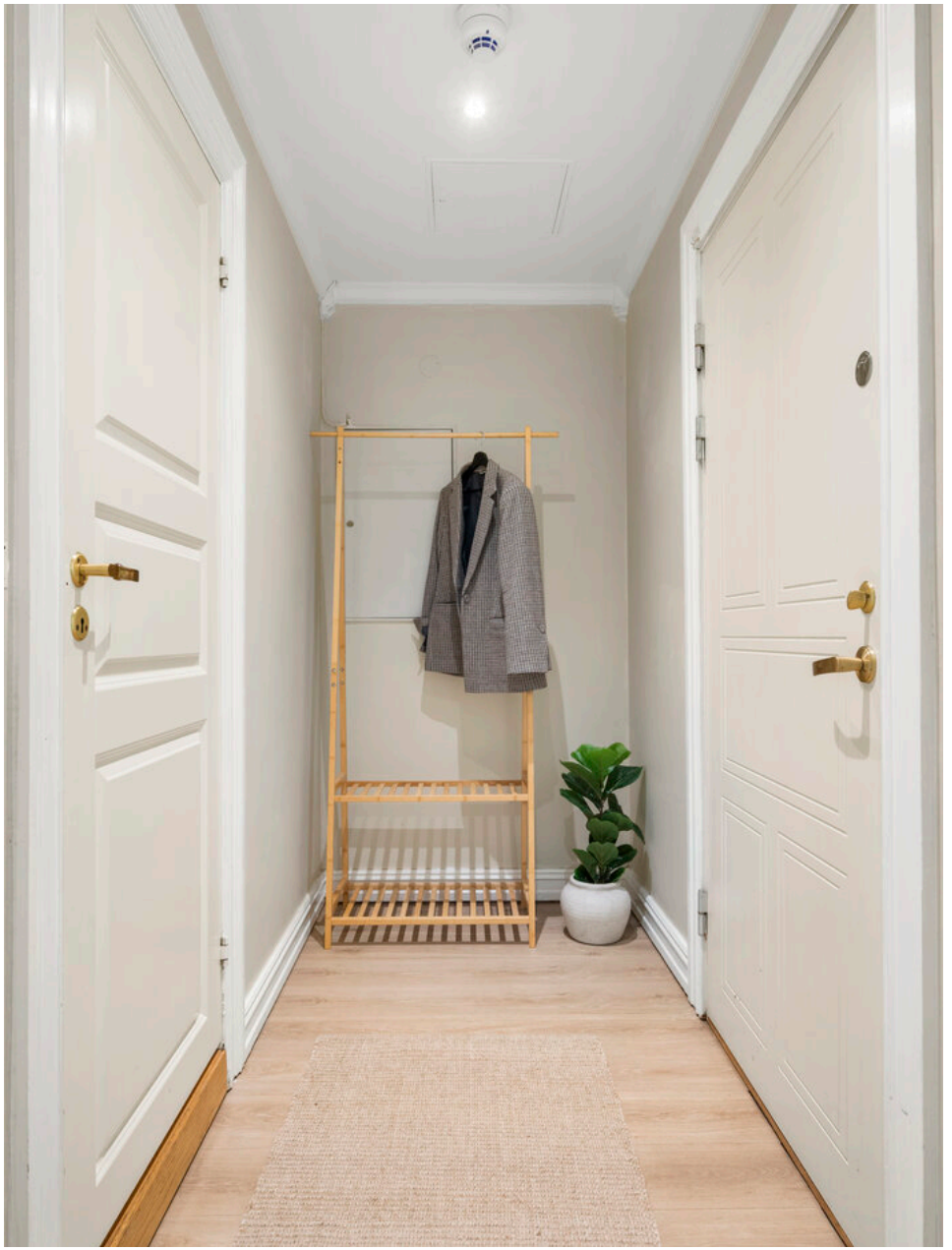


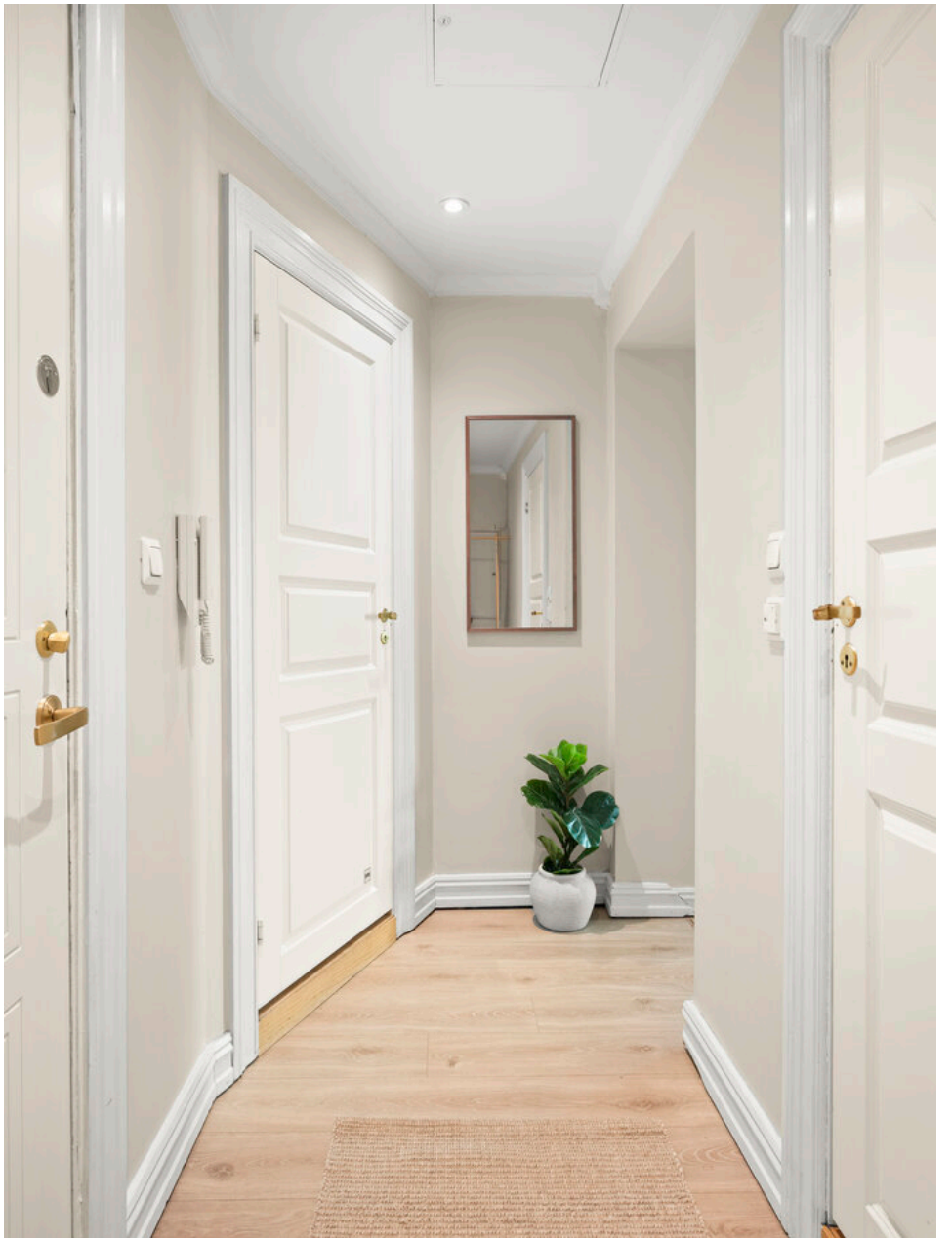



CLAUDE MONET


WILLIAM MORRIS







Informasjon

Schweigaards gate 91B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0382/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 417 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 3 i Schweigaardsgate 89/91 Borettslag, org.nr. 880814192

Selger
Anders Kvalvik Kvernberg

Kjøpesum og omkostninger
4 450 000,- (Prisantydning)
130 358,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 580 358,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 581 738,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 591 038,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 60 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.

Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. I tillegg disponerer leiligheten to kjellerboder på til sammen 6 kvm.

Standard

Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt og riktig førsteinntrykk. I gangen kan det enkelt innredes med både knagger/stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt mellom alle rommene.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne, stilsikkert kjøkken pusset opp i 2020. Stilig innredning fra Ikea med grønne, glatte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og benkeplate i laminat. Nedfelt, rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Hvitevarene er integrerte, som gir et sømløst helhetsinntrykk. Hvitevarene består av kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Kjøkkenet passer perfekt for deg som er glad i å lage mat med masse skap- og benkeplass. En ekstra god takhøyde gir deg mulighet for oppbevaringsplass i høyden.
Det er god plass til stort spisebord.

Lys og gjennomført stue med flotte detaljer. Her kombineres romslighet, god takhøyde og klassiske elementer med et stilrent, moderne uttrykk. I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Rommet har god takhøyde på 2,59 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater, dette bidrar til en luftig og god romfølelse. De dype, tidstypiske vinduskarmene er perfekt for planter og dekor. Leiligheten ligger i en ærverdig gård fra 1891, og de klassiske detaljene med rosett og stukkatur er godt bevart. Stuen er åpen og romslig som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg og pen en-stavs laminat. Overflatene ble ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2020. Det er også opplegg for pipeløp og dermed mulighet for peis i stuen.

To soverom:
Leilighetens to soverom ligger behagelig og tilbaketrukket til mot bakgården. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er god plass til garderobeskap eller kommode for oppbevaring. Soverommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 har godt med plass til seng, garderobeskap og skrivepult. Rommet fungerer perfekt som gjesterom, barnerom eller kontor. Begge rommene er malt i en behagelig, tidsriktig fargetone.

Bad:
Det lekre baderommet ble modernisert med mikrosement, ny innredning og belysning i 2020. Overflatene består av mikrosement på gulv og vegger, malt himling og elektrisk gulvvarme. Innredning består av dusjhjørne med innfellbare glassdører, vegghengt toalett og baderomsinnredning med skuff, nedfelt servant

med ettgreps blandebatteri. De sorte detaljene gir et stilfullt og gjennomført helhetsinntrykk.

Overflater:
Gulv: En-stavs laminat og mikrosement på badet med elektrisk gulvvarme.
Vegger: Mikrosement på bad og malte slette flater i øvrige rom.
Himling: Malte slette flater. Rosett og stukkatur i stue. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,59 meter.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak med våtromsmaling under min eiertid. Modernisering av bad med mikrosement ble gjort av tidligere eier.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Det har blitt rettet ut og lagt nytt gulv.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har vært rotter i kjelleren. Dette har blitt utbedret av skadedyrkontroll.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 08.09.2025

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Det ble funnet noen avvik ved elkontroll 02.10.2025. Disse må utbedres innen 30.12.2025 for å ungå et vedtak. Avvik: Sikringsskap 1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. Kommentar: Kabler var ført inn i topp av sikringsskap uten nippel/tetting. Gjelder også tilførsel til sikringsskap. 2. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf.

fel § 28. Kommentar: Rørgjennomføringer var ikke tettet. 3. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32. Kommentar: Det var montert ny kurs uten at denne var oppført i kursfortegnelsen. Her er man i dialog med borettslaget for å finne ut hvordan det skal utbedres siden tilførsel til sikringsskap er før målepunktet i leiligheten.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Sivert Dalen

Byggemåte

Bygget:
- Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament.
- Teglstein, utvendig pusset med trekninger.
- Tak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein.
- Fasaden ble renovert i 2018, og vedlikeholdt (malt, vasket) i 2023.
- Gården ble rehabilitert/ombygget i ca 1999.

Leiligheten:
- 2-lags vinduer produsert i 1999.
- Boligen har balansert ventilasjon.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Membran, tettesjiktet og sluk:
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

- Kjøkken:
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

- Andre rom:
TG2 settes på grunn av ufagmessig finish på overgang gulv/list og listverk.

- Vinduer og ytterdører:
TG2 settes på grunn av limvandring samt alder og forventet gjenværende levetid.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk, manglende drensspalte og manglende dokumentasjon.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Panelovner.
- Elektrisk gulvvarme på bad.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 364,- pr. mnd.

Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 205 413,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 821 651,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

- Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 boliger.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.
- Mulig å leie barnevognsgarasje for kr. 100,-/mnd. Kan være venteliste.

Det finnes også en egen Facebook-side for alle beboere i borettslaget, som aktivt brukes til informasjon, spørsmål og generell kommunikasjon. Dette bidrar til god dialog og et inkluderende fellesskap.

Bakgården er velbrukt og fungerer som et sosialt samlingspunkt.

Styrets arbeid den siste tiden:

- Kontroll av el-anlegg
- Sikring av brannvarslingssystem
- Kontroll av bakgård, og søppelhåndtering
- Ventilasjonsanlegg: Brukt tid på dette for å installere riktig og for å finne en pris innenfor budsjett. Ventilasjonsarbeid er ferdig i nr. 91. Nr. 89-siden fungerer og skal ikke utbedres.
- Gått gjennom alle sykler og kvittet oss med de som ikke eies av noen eller ikke er i bruk.
- Diverse vaktmesteroppgaver; Bytte lyspærer, male over tagging, male i oppganger + div.

Styreleder informerer at det gjennomføres en elsikkerhetskontroll, og eventuelle funn der kan føre til behov for tiltak. Det er derfor mulig at felleskostnadene må justeres dersom det skulle vise seg nødvendig, men dette vet vi ikke på nåværende tidspunkt.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse via forretningsfører, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Styret har 30 dager frist etter at det mottok søknad om godkjennelse. Har styret ikke innen fristen gitt melding, er erververen å anse som godkjent.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 130 358,-pr. 01.08.2025

Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 4.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 20
Saldo per 24.08.2025: 3 773 269
Andel av saldo: 143 242
(siste termin 01.07.2030)
IN

Lånenummer: 12136017118, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 69.99648
Saldo per 24.08.2025: 3 997 914
Andel av saldo: 95 188
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.11.2042)

Lånenummer: 12136017126, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 89
Saldo per 24.08.2025: 4 041 266
Andel av saldo: 188 030
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.09.2047)
IN

Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 24.08.2025: 5.45% pa
Antall terminer til innfrielse: 86
Saldo per 24.08.2025: 1 696 710
Andel av saldo: 36 173
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning på lånenr 111454587 og lånenr 1213.60.17126 med mulighet for innbetaling 15.mars og 15.september. Usbl v/rådgiver må få beskjed innen hhv 1.mars og 1.september dersom andelseier ønsker å innbetale på sin andel fellesgjeld.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 32 363,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 1 677 168,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 1 127 511,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget og eie en andel hver. Videre kan firmaer være andelseiere og eie en andel hver for utleie til sine ansatte.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har dugnad én gang på våren og én gang på høsten. I forbindelse med dugnad bestilles container, slik at kasting av gjenstander kan planlegges i forhold til dette. Beboerne oppfordres til å stille opp på dugnadene. Etter hver dugnad arrangeres det en felles grillkveld eller sammenkomst, som gir gode muligheter til å bli kjent med naboene.

Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer i kjeller. Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende leietaker.

Grilling er tillatt under forutsetning av at den som griller rydder opp etter seg. Det er ikke lov å bruke engangsgriller på gressplenen.

Se vedtekter og husordensregler for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige beboere og det meldes til styret i henhold til husordensreglene.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 78888288

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 598 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

Klosterenga park er under utvikling i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken skal gjenåpnes gjennom sentrum av Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet

startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.
Les mer om prosjektet og se illustrasjonsbilder her:
https://www.laplus.no/portfolio/klosterenga-park/

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:
En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo med tre stjerner i Michelinguiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk, og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for Vaaningshus datert 16.06.1891
Det foreligger brukstillatelse fra 15.03.2000 for rehabilitering av bygård til 30 års-standard.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansak
Saksnr: 202212750
Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Det som i jernbanesammenheng betegnes som Brynsbakken i Oslo, er hovedforbindelsen på jernbanen fra Oslo S og nordover, fra Gamlebyen forbi Romeriksporten (tunnel for Gardermobanen) og i retning Bryn. Brynsbakken har lenge vært en flaskehals for trafikken inn og ut av Oslo S på Gardermobanen, Gjøvikbanen og Hovedbanen. Kapasiteten skal økes ved at vi skal bygge to nye spor innenfor planområdet, og omdisponere bruken av de fire sporene som er der allerede. Med seks spor for tre baner, vil inngående og utgående togtrafikk på de tre banene kunne avvikles uavhengig av hverandre. Prosjektet er en del av "Ny rutemodell Østlandet", som er en rekke jernbanetiltak som skal gi de reisende på Østlandet et bedre togtilbud.

Pågående byggesaker
St. Halvards gate 33 - Bruksendring av kjeller og andre etasje fra bolig til kontor, teknisk oppgradering av bygningen og mindre fasadeendring. Saksnummer 202458535
St. Halvards gate 28 - bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon. Saksnummer 202508957
Myklegardgata 1 - Vedlikehold og reparasjon av brannbalkonger. Saksnummer 202555905
Myklegardgata 3 A - oppføring av tre balkonger. Saksnummer 202510291
Schweigaards gate 82 B - Oppdeling av sammenslåtte boenheter. Reetablering av brannskiller, gjenmuring av åpninger. (H401). Saksnummer 202317644
Østfoldgata 2 - Oppføring av balkonger. Saksnummer 202109831
Schweigaards gate 88 A - tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate. Saksnummer 202507820
Schweigaards gate 92 - Utskifting av vinduer og tiltak mot brannspredning. Saksnummer 202217909

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel:

301/233/417:
13.08.1891 - Dokumentnr: 954220 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

02.06.1925 - Dokumentnr: 993852 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

13.09.1963 - Dokumentnr: 513377 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til utbedring av eiendommen etter kommunale
krav(30 år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktør for Bolig- og eiendomsetaten

06.06.2000 - Dokumentnr: 31814 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

13.08.1891 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering
av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1995 - Dokumentnr: 34095 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
BEST VEDR. BRUK AV GÅRDSROM.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
BEST. VEDR. BRUK AV GÅRDSROM M.FL. BESTEMMELSER
Kan bare slettes av Oslo kommune, etat for eiendom og utbyg.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34147 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Best. om gårdsrom.

12.01.1999 - Dokumentnr: 1668 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:11
Bruksrett til fellesareal
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2000 - Dokumentnr: 38782 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år)og kommunale minstekrav
ved utbedring av boligkvartaler i indre by .
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiedomsetaten

06.07.2000 - Dokumentnr: 38784 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav
ved utbedring av boligkvartal i indre by.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 36 501,-
Grunnpakke kr. 12 500,-
Markedspakke kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje anbefaling kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto kr. 4 300,-

Samlet skal selger betale kr. 112 474,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kasper Hillås, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92664292

Megler

Sofie Berg, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 99399669

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Schweigaards gate 91B

Schweigaards gate 91B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	17 min 1.3 km
Hersleb videregående skole		20 min

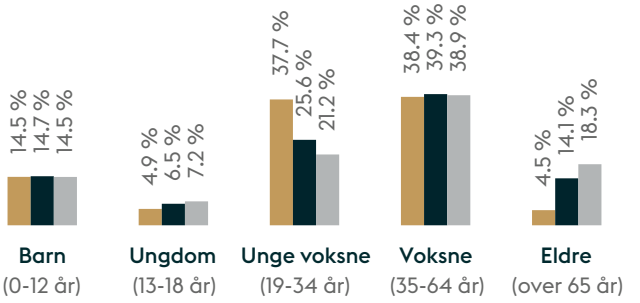
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.3 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.5 km
Oslo Gardermoen		34 min

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 565	811
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

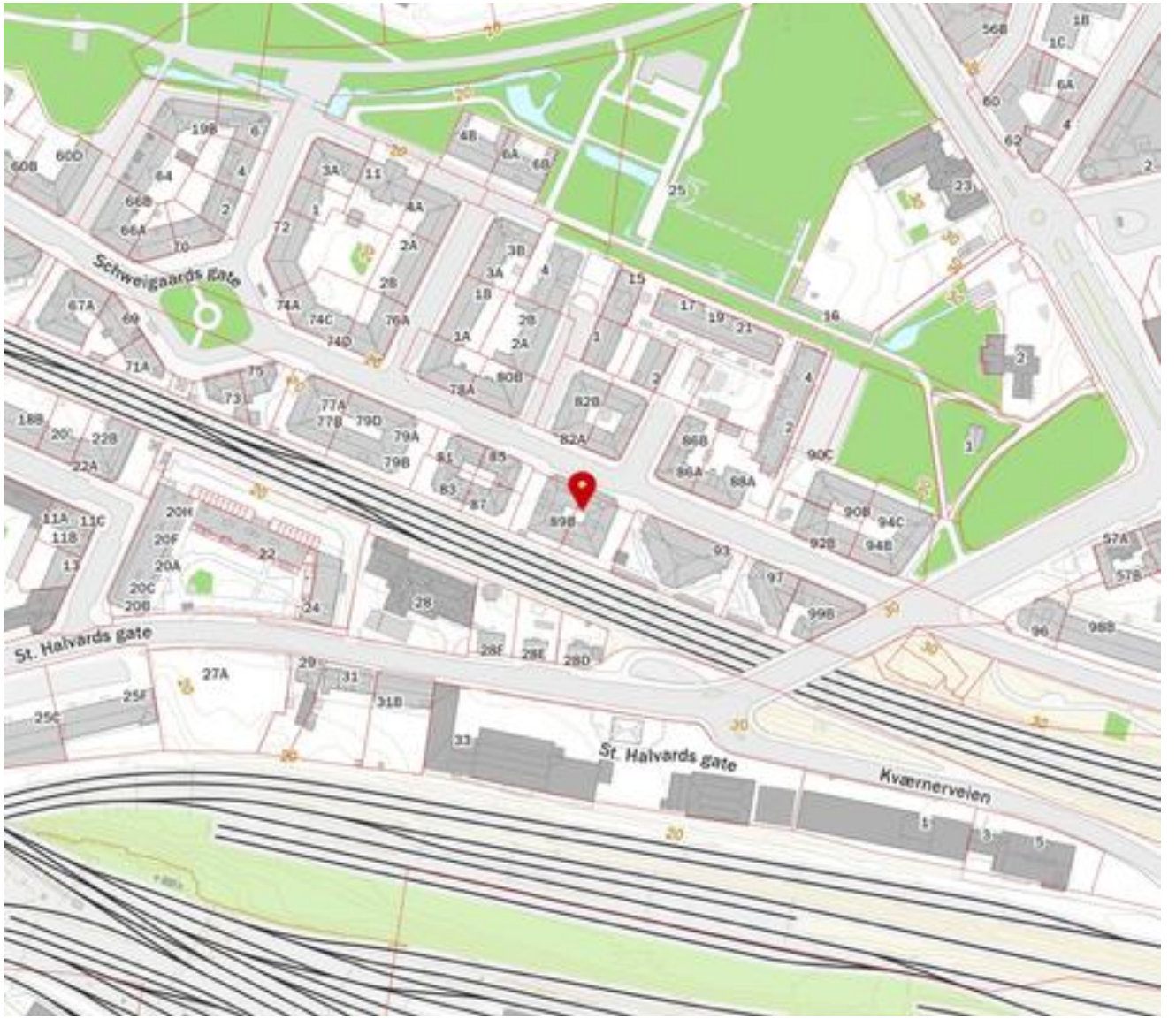
Sport

Gamlebyen skole	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
Grip Gym	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Schweigaards gate 91B
0656 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
3	TG 1	Ingen vesentlige avvik
5	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 07/10/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:233, Bnr: 417
Hjemmelshaver:	Anders Kvalvik Kvernberg
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	3
Byggeår:	1891
Tomt:	598 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	08.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger. Tak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår hovedsakelig i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer nærmer seg/har passert normal forventet levetid slik at utskiftninger/utbedringer bør påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Dette er borettslagets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at borettslaget innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Mikrosement på bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Mikrosement på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater. Rosett og stukkatur i stue.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid. Tidligere salgoppgave viser til tettesjikt på bad fra 1999. Nytt kjøkken og overflaterenovering utført i 2020.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	54				54	
Kjellerboder		6				
SUM BYGNING	54	6			54	
SUM BRA	60					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom

BRA-e:
Kjellerboder

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Sjakter i forbindelse med utlekting for rør og lignende skal medberegnes i arealoppmåling. Det er ikke mulig å inspisere sjakten bak dusj/toalett. Arealet av denne er skjønnsmessig beregnet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Målt ca 259cm i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkelbefaring

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

07/10/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Mikrosement på vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Mikrosement på gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, alder tatt i betraktning. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 1999
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk grunnet sjakt og kjøkkeninnredning mot dusjsonen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fremstår i normal stand med naturlig bruksslitasje. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller lignende. Dette må monteres for å tilfredsstille dagens krav til lekkasjesikring i rom med vanninstallasjoner uten sluk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater samt stedvis knirk i gulvene forekommer og anses som normalt i henhold til alder.

Det ble utført stikkprøver av høydeforskjeller i etasjeskilleren/gulvet. Målingene blir kontrollert over en lengde på 2 meter samt totalt gjennom enkelte rom. På befaringsdagen ble det målt i stue, kjøkken og soverom. Det registreres høydeavvik på totalt ca 10-15mm, noe som anses normalt i henhold til alder. Målinger på soverom er noe begrenset på grunn av møbler og inventar. Det registreres nivåforskjeller gjennom samtlige rom.

Det registreres ufagmessig finish/løsninger i overgang gulv/list og stedvis utførelse av listverk.

Merknader: TG2 settes på grunn av ufagmessig finish på overgang gulv/list og listverk.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer produsert i 1999. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår hovedsakelig i normal stand, alder tatt i betraktning.

Det registreres skade på innside av enkelte glass. Skaden antas skyldes at folien i glasset ikke er kompatibel med limet. Det er ikke behov for strakstiltak, men skaden vil kunne utvikle seg videre, og hele glasset kan måtte måtte skiftes for å utbedre.

Merknader: TG2 settes på grunn av limvandring samt alder og forventet gjenværende levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Vannrør i rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader under besiktigelsen.

Vannfordeler på badet ligger åpent i himling og ikke i et lukket fordelerskap med avrenning til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann vil renne over himling og kunne føre til fuktskader. Det anbefales å få etablert et lukket fordelerskap.

Det registreres manglende drensspalte under vegghengt toalett for synliggjøring av lekkasjevann. Dette anbefales å få etablert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på rørarbeid.

Merknader: TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk, manglende drensspalte og manglende dokumentasjon.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann. Ikke undersøkt på befaringsdagen.

Merknader: Felles varmtvann. Ikke undersøkt på befaringsdagen.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg gjennomgående i boligen. Fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader: Selve ventilasjonsanlegget er ikke ytterligere undersøkt, det anbefales på generelt grunnlag å utføre tilsyn med egen servicetekniker.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er ikke tilstrekkelig festet, se under.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Historikken på anlegget er ukjent og det foreligger ikke samsvarserklæring. Det registreres åpent hull i sikringskap som må tettes for å tilfredsstille dagens krav til brannsikkerhet. Det registreres løs stikkontakt som ikke er fagmessig festet under sokkel på kjøkken. Utbedringer bør forventes.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales å få utført en utvidet EL-kontroll.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk
TG2 settes på grunn av manglende dokumentasjon samt alder og forventet gjenværende levetid.

2.1 Kjøkken Kjøkken
TG2 settes på grunn av ikke tilstrekkelig lekkasjesikring.

3.1 Andre rom
TG2 settes på grunn av ufagmessig finish på overgang gulv/list og listverk.

4.1 Vinduer og ytterdører
TG2 settes på grunn av limvandring samt alder og forventet gjenværende levetid.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør
TG2 settes på grunn av åpen vannfordeler i himling uten teknisk skap med avrenning til sluk, manglende drensspalte og manglende dokumentasjon.

Takstmannens vurdering ved TG3:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kvernberg, Anders Kvalvik	9578-5993-4-3370297	2025-10-09 09:38:54

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
9. okt. 2025

Oppdragsnummer
5-0382/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Anders Kvalvik Kvernberg

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 78888288
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Malt vegger og tak med våtromsmaling under min eiertid. Modernisering av bad med mikrosement ble gjort av tidligere eier.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren - 02.10.2025 Byttet en lysbryter og installerte en lampe

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Det ble utført en elkontroll av Elvia 01.10.2025

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

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

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

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

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

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

Arbeid som er utført: Det har blitt rettet ut og lagt nytt gulv av tidligere eier.

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det har vært rotter i kjelleren. Dette har blitt utbedret av skadedyrkontroll.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport 08.09.2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Det ble funnet noen avvik ved elkontroll 02.10.2025. Disse må utbedres innen 30.12.2025 for å unngå et vedtak. Avvik: Sikringsskap 1. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. Kommentar: Kabler var ført inn i topp av sikringsskap uten nippel/tetting. Gjelder også tilførsel til sikringsskap. 2. Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet. Jf. fel § 28. Kommentar: Rørgjennomføringer var ikke tettet. 3. Merking var ikke i samsvar med sikringskurser/vern. Jf. fel § 32. Kommentar: Det var montert ny kurs uten at denne var oppført i kursfortegnelsen. Her er man i dialog med borettslaget for å finne ut hvordan det skal utbedres siden tilførsel til sikringsskap er før målepunktet i leiligheten.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0382/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kvernberg, Anders Kvalvik	**2025-10-09**

Identifikasjon

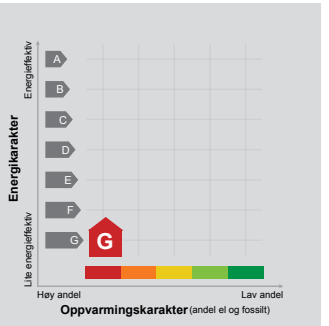
bankID Kvernberg, Anders Kvalvik

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 91B
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	417
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80609280
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173918
Dato	28.09.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå el.apparater helt av
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen
- Vask med fulle maskiner

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/3	**Fødselsdato eier:**	16.12.1994
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Anders Kvalvik Kvernberg		
Organisasjonsnr: 880 814 192	**Andelsnr:**	3		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 364**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	77
	Avdrag IN-lån 2	382
	Avdrag IN-lån 2	-382
	Avdrag IN-lån	-2 177
	Renter felleslån 2	426
	Renter IN-lån 2	-846
	Renter IN-lån	474
	Avdrag IN-lån	2 177
	Felleskostnader	3 101
	Renter IN-lån 2	846
	Renter felleslån	163
	Renter IN-lån	-474
	Avdrag felleslån 2	285
Tilleggsytelser:	Bredbånd	312

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	130 358	Gjeld siste årsoppg.:	479 363
Klient ajourf. lån:	18 606 309,02	Klient gj. s. årsoppg.:	14 484 461

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.10.2025: 4.44% pa.
Antall terminer til innfrielse: 19
Saldo per 10.10.2025: 3 193 592
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.07.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 136 819
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 136 819
IN

Lånenummer: 12136017118, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.10.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 68.99648
Saldo per 10.10.2025: 3 964 713
Andel av saldo: 94 398
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.11.2042)

Lånenummer: 12136017126, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.10.2025: 5.45% pa.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/3	**Fødselsdato eier:**	16.12.1994
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Anders Kvalvik Kvernberg		
Organisasjonsnr: 880 814 192				

3: Fellesgjeld

Antall terminer til innfrielse: 88
Saldo per 10.10.2025: 3 648 392
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.09.2047)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 186 990
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 186 990
IN

Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 10.10.2025: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 10.10.2025: 1 686 732
Andel av saldo: 35 960
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karima Angelina Avolio
Adresse:	Parkveien 9A
Postnr/-sted:	0350 OSLO
Telefon:	Mob.: 95816937
E-post:	schweig8991@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 10.10.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	479 363	Andre inntekter:	1 960
Annen formue:	32 363	Utgifter:	26 623		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	445 000
Andelsnr:	3	Partialobligasjonsnr:	3

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	233/414		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	600.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78888288

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/3	**Fødselsdato eier:**	16.12.1994
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Anders Kvalvik Kvernberg		
Organisasjonsnr: 880 814 192				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Barnevogngarasje til leie for 100,-/mnd. Kan være venteliste.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN: Borettslaget har IN-ordning på lånenr 111454587 og lånenr 1213.60.17126 med mulighet for innbetaling 15.mars og 15.september. Usbl v/rådgiver må få beskjed innen hhv 1.mars og 1.september dersom andelseier ønsker å innbetale på sin andel fellesgjeld.

Forkjøpsrett: Nei

Eiendomsskatt Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00
Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

usbl

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karima Angelina Avolio (2024 - 2026)

Styremedlem, Hildegunn Solbakk (2024 - 2026)

Styremedlem, Maarten Rijnaars (2024 - 2025)

Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg (2024 - 2025)

Varamedlem, Emil Helland Broll (2024 - 2025)

Laget skal ha et styre som består av styreleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble valgt til to år i 2024 - ikke til valg.

Maarten Rijnaars ble valgt til ett år i 2024.
Maarten skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til valg:
Dan Rachou

Forslag til vedtak: Dan Rachou velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

Forslag til vedtak: Siri Røhr-Staff velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 177 869**	**813 232**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 677 168	1 748 899
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 432 950	-2 065 117
Endringer i andre langsiktige poster	1 074 854	680 855
B. Årets endring disponible midler	**319 072**	**364 637**
C. Disponible midler	**1 496 941**	**1 177 869**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 552 854	1 250 258
Kortsiktig gjeld	-55 913	-72 389
C. Disponible midler	**1 496 941**	**1 177 869**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 795 385	3 694 866	3 799 466	3 686 851
Sum leieinntekt		**3 795 385**	**3 694 866**	**3 799 466**	**3 686 851**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	38 860	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**38 860**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 795 385**	**3 733 726**	**3 799 466**	**3 686 851**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	12 690	12 690	21 150
Styrehonorar	3	150 000	90 000	90 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		319 260	326 880	312 000	308 000
Kostnad eiendom/lokale	5	52 170	46 889	48 000	52 500
Kommunale avgifter/renovasjon		384 418	329 818	403 000	441 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 057	2 053	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	86 035	149 285	346 000	171 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		79 420	75 351	79 000	83 000
Andre honorar	9	27 910	27 449	1	27 000
Kontorkostnad		0	30	0	0
TV/bredbånd		152 641	145 687	127 000	157 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		279	324	0	0
Kontingent og gaver		3 296	4 041	3 000	3 000
Forsikring		351 126	336 249	358 000	374 400
Andre kostnader	10	15 046	10 035	14 000	9 700
Sum kostnad		**1 661 221**	**1 568 667**	**1 810 691**	**1 814 250**
Driftsresultat før IN		**2 134 165**	**2 165 059**	**1 988 775**	**1 872 601**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		311 744	252 550	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 445 909**	**2 417 608**	**1 988 775**	**1 872 601**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 965	70 508	0	25 000
Rentekostnad		860 705	739 217	808 168	770 090
Netto finansposter		**768 741**	**668 709**	**808 168**	**745 090**
Årsresultat		**1 677 168**	**1 748 899**	**1 180 607**	**1 127 511**
Overført til/fra annen egenkapital		1 677 168	1 748 899	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 677 168**	**1 748 899**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 761 853	7 761 853
Bygninger	4	56 920 261	56 920 261
Påkostninger	4	189 713	189 713
Sum anleggsmidler		**64 871 827**	**64 871 827**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 125	7 640
Kundefordringer		20 000	0
Andre kortsiktige fordringer		3 524	10 497
Forskuddsbetalte kostnader		33 902	40 139
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 468 303	1 191 983
Sum omløpsmidler		**1 552 854**	**1 250 258**
SUM EIENDELER		**66 424 681**	**66 122 084**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		**4 200**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 244 045	19 566 877
Sum opptjent egenkapital		**21 244 045**	**19 566 877**
Sum egenkapital	**11**	**21 248 245**	**19 571 077**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 484 461	16 917 411
Borettsinnskudd		25 450 000	25 450 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	5 186 061	4 111 207
Sum langsiktig gjeld		**45 120 522**	**46 478 618**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 660	5 350
Leverandørgjeld		54 983	57 101
Påløpne renter		3 134	4 876
Annen kortsiktig gjeld		-18 863	5 062
Sum kortsiktig gjeld		**55 913**	**72 389**
Sum gjeld		**45 176 435**	**46 551 007**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 424 681**	**66 122 084**
Pantstillelser	13	45 120 522	46 478 618

Sted:_____ Dato:_____

Karima Angelina Avolio
Styreleder

Maarten Rijnaars
Styremedlem

Hildegunn Solbakk
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 721 988	1 663 146
3617 Leieinntekter bod,barnevognsgarasje,p-plass	31 004	19 900
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	142 128	141 120
3650 Innkrevde felleskostn. renter	845 938	734 867
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 054 328	1 135 832
Sum	**3 795 385**	**3 694 866**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	30 370
3999 Andre inntekter	0	8 490
Sum	**0**	**38 860**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	90 000
Sum	**171 150**	**102 690**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Varmekabler i nedløp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 761 853	56 920 261	189 713
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Anskaffelsesår :	1999	1999	2018
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring Polisenr. 78888288.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 600 kvm. G.nr 233, b.nr 414 og 417. og utgjør 7.761.853,- kr av byggets verdi.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	86	0
6361 Fast renhold	44 500	36 750
6390 Andre driftskostnader	0	1 896
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	160
6392 Containerleie/tømming	4 360	4 850
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 224	3 233
Sum	**52 170**	**46 889**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	455	279
6540 Inventar	2 444	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 333
6551 Nøkler, låser, navnsklit, postkasser o.l.	1 467	0
6552 Driftsmateriell	1 691	442
Sum	**6 057**	**2 053**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 764	0
6602 Vedlikehold VVS	7 603	35 008
6603 Vedlikehold elektro	0	6 052
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 393	19 515
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 374	74 484
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	12 901	4 226
Sum	**86 035**	**149 285**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 910	27 449
Sum	**27 910**	**27 449**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler inngått med Usbl som IN avtale, SMS tjenester og bruksoverlating.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 669	3 164
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 060
7770 Betalingskostnader	1 117	1 157
7772 Omkostninger inkasso	0	20
7773 Omkostninger innkreving	2 314	568
7790 Andre kostnader	6 373	3 180
7795 Husleietap	574	-113
Sum	**15 046**	**10 035**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	**4 200**	**0**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	19 566 877	1 677 168	21 244 045
Sum opptjent egenkapital	**19 566 877**	**1 677 168**	**21 244 045**
Sum egenkapital	**19 571 077**	**1 677 168**	**21 248 245**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:				Utbedring av ventilasjon/pipeløp
Lånenummer:	**12136017126**	**12136017118**	**111454587**	**16365226079**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2005	2022
Rentesats:	5.70 %	5.70 %	4.687 %	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.12.2042	01.07.2030	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 498 979	5 000 000	25 000 000	1 834 066
Lånesaldo 01.01:	4 940 733	4 190 497	6 031 227	1 754 955
Avdrag i perioden:	660 778	126 332	1 607 660	38 180
Lånesaldo 31.12:	**4 279 954**	**4 064 165**	**4 423 567**	**1 716 774**
Saldo 5 år frem i tid:	3 746 459	3 312 959	671 999	1 489 748
Andelssaldo 01.01:	2 426 069	0	1 685 139	0
Innbetalt IN i perioden:	562 724	0	823 874	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	52 613	0	259 131	0
Andelssaldo 31.12:	**2 936 179**	**0**	**2 249 882**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**7 216 134**	**4 064 165**	**6 673 449**	**1 716 774**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 111454587	1	355 025	355 025
	1	301 264	301 264
	1	184 700	184 700
	1	161 630	161 630
	1	161 629	161 629
	1	161 628	161 628
	2	161 627	323 254
	1	161 625	161 625
	1	158 788	158 788
	1	158 787	158 787
	3	158 786	476 358
	3	158 784	476 352
	1	155 873	155 873
	1	153 000	153 000
	1	152 998	152 998
	1	152 996	152 996
	2	138 554	277 108
	1	138 552	138 552
	1	138 550	138 550
	1	67 602	67 602
	1	66 720	66 720
	1	39 130	39 130
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017118	42	96 766	4 064 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017126	1	433 020	433 020

Langsiktig gjeld

	1	367 449	367 449
	1	225 281	225 281
	4	197 139	788 556
	5	193 670	968 350
	1	190 124	190 124
	2	186 616	373 232
	1	186 615	186 615
	3	168 999	506 997
	1	168 998	168 998
	1	71 278	71 278
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226079	1	83 413	83 413
	1	81 424	81 424
	1	69 842	69 842
	1	69 174	69 174
	1	44 757	44 757
	1	44 121	44 121
	2	43 403	86 806
	10	37 971	379 710
	10	37 319	373 190
	2	36 601	73 202
	6	35 949	215 694
	6	32 573	195 438

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	19 670 522
Innskuddskapital	25 450 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**45 120 522**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**64 871 827**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 450 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styreleder	Karima Angelina Avolio (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Hildegunn Solbakk (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Maarten Rijnaars (sign.)	13.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen 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 ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Permeo document key: AVICT-QAHZT-QMLKS-SOS3C-XMKRU-CAMB4

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt 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 vår 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss en forståelse av intern 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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi 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.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Permeo document key: AVICT-QAHZT-QMLKS-SOS3C-XMKRU-CAMB4

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2025-02-16 07:14:24 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AVCT-QAVZY-QMLIK-5QSSC-XMWPU-CAMB4

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karima Angelina Avolio
Styremedlem, Hildegunn Solbakk
Styremedlem, Maarten Rijnaars
Varamedlem, Emil Helland Broll
Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg

Styret i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 880814192

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78888288. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Kontroll av el-anlegg
- Tiltak: Sikring av brannvarslingssystem
- Tiltak: Kontroll av bakgård, og søppelhåndtering

Styrets arbeid

Laget skjema med styrets arbeid som vil fremlegges på generalforsamlingen.
Vi har minst et styremøte per mnd.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 19.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: BBoligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karima Angelina Avolio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble valgt til to år i 2024 - ikke til valg.

Maarten Rijnaars ble valgt til ett år i 2024.
Maarten skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til valg:
Dan Rachou

Vedtak:
Valgt ble: Dan Rachou for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

Vedtak:
Valgt ble: Siri Røhr-Staff for 1 år.

Valgt ble: Cristina Maria Nes Nunez for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	19.03.2025
Protokollvitne	Karima Angelina Avolio (sign.)	19.03.2025



INNKALLING 2024

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00
Schweigaards Gate 91 A - Hos Hildegunn Solbakk

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

usbl

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Schweigaards Gate 91 A - Hos Hildegunn Solbakk

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Ny husordensregel

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Ny husordensregel

Styret vedtar en ny husordensregel angående tildekking av boder.

Per idag er det flere som har dekt til boden sin slik at det ikke er innsyn for andre naboer.
Grunnet brannfare mener vi det er viktig at styret har innsyn for å forhindre lagring av blant annet gassflasker til grill, bensin eller andre brennbare stoffer/væsker. Dette for alles sikkerhet. Ny regel legges til i husordensreglene under "Fellesareal".

Ny husordensregel lyder:

Det er ikke tillatt å dekke til vegg i bod, slik at det hindrer innsyn, som for eksempel plater/gardiner.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karima Angelina Avolio (2023 - 2024)
Styremedlem, Hildegunn Solbakk (2023 - 2024)
Styremedlem, Maarten Rijnaars (2023 - 2024)
Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg (2023 - 2024)

Laget skal ha et styre som består av styreleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.
Funksjonstiden for styreleder cg de øvrige styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

6.1 Valg av leder

Karima Angelina Avolio er på valg. Hun stiller til gjenvalg for 2 år.

Forslag til vedtak: Karima Angelina Avolio velges som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk og Maarten Rijnaars er på valg. De begge stiller til gjenvalg.

Ett styremedlem bør velges for 2 år, og ett bør velges for 1 år, for å sikre kontinuitet i styret.

Forslag til vedtak: Hildegunn Solbakk velges som styremedlem for 1 eller 2 år.

Maarten Rijnaars velges som styremedlem for 1 eller 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sara Elena M. D. O. Romberg er på valg. Hun stiller til gjenvalg.

Det skal velges to varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Sara Elena M. D. O. Romberg velges som varamedlem for 1 år.

Det velges ett varamedlem til for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**813 232**	**211 745**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 748 899	698 332
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 065 117	-509 311
Endringer i andre langsiktige poster	680 855	412 467
B. Årets endring disponible midler	**364 637**	**601 487**
C. Disponible midler	**1 177 869**	**813 232**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 250 258	949 100
Kortsiktig gjeld	-72 389	-135 868
C. Disponible midler	**1 177 869**	**813 232**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 694 866	3 522 769	3 589 468	3 799 466
Sum leieinntekt		**3 694 866**	**3 522 769**	**3 589 468**	**3 799 466**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	38 860	0	0	0
Sum annen inntekt		**38 860**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**3 733 726**	**3 522 769**	**3 589 468**	**3 799 466**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	12 690	9 870	9 870	12 690
Styrehonorar	3	90 000	70 000	70 000	90 000
Driftskostnad					
Energikostnad		326 880	402 163	412 000	312 000
Kostnad eiendom/lokale	5	46 889	139 232	81 000	48 000
Kommunale avgifter/renovasjon		329 818	298 834	368 000	403 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	2 053	16 571	7 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	8	149 285	1 192 427	97 000	346 000
Revisjonshonorar		5 948	5 565	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		75 351	73 227	75 000	79 000
Andre honorar		27 449	44 774	24 000	1
Kontorkostnad		30	0	0	0
TV/bredbånd		145 687	123 263	139 000	127 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		324	0	0	0
Kontingent og gaver		4 041	2 733	3 000	3 000
Forsikring		336 249	292 268	329 000	358 000
Andre kostnader		10 035	8 842	7 000	14 000
Sum kostnad		**1 568 667**	**2 685 393**	**1 633 870**	**1 810 691**
Driftsresultat før IN		**2 165 059**	**837 375**	**1 955 598**	**1 988 775**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		252 550	219 477	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 417 608**	**1 056 853**	**1 955 598**	**1 988 775**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		70 508	47 185	0	0
Rentekostnad		739 217	405 707	513 325	808 168
Netto finansposter		**668 709**	**358 521**	**513 325**	**808 168**
Årsresultat		**1 748 899**	**698 332**	**1 442 273**	**1 180 607**
Overført til/fra annen egenkapital		1 748 899	698 332	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 748 899**	**698 332**	**0**	**0**

Balanse 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 761 853	7 761 853
Bygninger	4	56 920 261	56 920 261
Påkostninger	4	189 713	189 713
Sum anleggsmidler		**64 871 827**	**64 871 827**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		7 640	3 950
Andre kortsiktige fordringer		10 497	13 685
Forskuddsbetalte kostnader		40 139	32 098
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 191 983	899 368
Sum omløpsmidler		**1 250 258**	**949 100**
SUM EIENDELER		**66 122 084**	**65 820 926**

Balanse 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		**4 200**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		19 566 877	17 817 978
Sum opptjent egenkapital		**19 566 877**	**17 817 978**
Sum egenkapital	**9**	**19 571 077**	**17 822 178**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	16 917 411	18 982 529
Borettsinnskudd		25 450 000	25 450 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	4 111 207	3 430 352
Sum langsiktig gjeld		**46 478 618**	**47 862 880**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 350	14 573
Leverandørgjeld		57 101	53 780
Påløpne renter		4 876	2 478
Annen kortsiktig gjeld		5 062	65 037
Sum kortsiktig gjeld		**72 389**	**135 868**
Sum gjeld		**46 551 007**	**47 998 748**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**66 122 084**	**65 820 926**
Pantstillelser	11	46 478 618	47 862 880

Sted:_____ Dato:_____

Karima Angelina Avolio
Styreleder

Maarten Rijnaars
Styremedlem

Hildegunn Solbakk
Styremedlem

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 663 146	1 626 858
3617 Leieinntekter bod,barnevognsgarasje,p-plass	19 900	8 100
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	141 120	136 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	734 867	396 846
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 135 832	1 354 884
Sum	**3 694 866**	**3 522 769**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	30 370	0
3999 Andre inntekter	8 490	0
Sum	**38 860**	**0**

Konto 3990 gjelder tilbakebetalt vannmålergebyr for 2009-2021 fra Oslo Kemnerkontor.
Konto 3999 gjelder etterfakturerte felleskostnader for januar.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	12 690	9 870
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	90 000	70 000
Sum	**102 690**	**79 870**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Varmekabler i nedløp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 761 853	56 920 261	189 713
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Anskaffelsesår :	1999	1999	2018
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring Polisenr. 78888288.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 600 kvm. G.nr 233, b.nr 414 og 417. og utgjør 7.761.853,- kr av byggets verdi.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	81 821
6361 Fast renhold	36 750	35 625
6390 Andre driftskostnader	1 896	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	160	0
6392 Containerleie/tømming	4 850	19 695
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 233	2 091
Sum	**46 889**	**139 232**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	**5 938**	**5 625**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	279	0
6540 Inventar	0	2 240
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 333	1 499
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	10 926
6552 Driftsmateriell	442	1 906
Sum	**2 053**	**16 571**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	815 491
6602 Vedlikehold VVS	35 008	216 001
6603 Vedlikehold elektro	6 052	44 412
6613 Vedlikehold uteområder	0	55 262
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 515	14 662
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	74 484	21 907
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	2 526
6648 Vedlikehold dører og porter	4 226	12 167
Sum	**149 285**	**1 192 427**

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

1264 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 Org. nr. 880814192

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	**4 200**	**0**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 817 978	1 748 899	19 566 877
Sum opptjent egenkapital	**17 817 978**	**1 748 899**	**19 566 877**
Sum egenkapital	**17 822 178**	**1 748 899**	**19 571 077**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:				Utbedring av ventilasjon/pipeløp
Lånenummer:	**12136017126**	**12136017118**	**111454587**	**16365226079**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2005	2022
Rentesats:	5.45 %	5.45 %	3.854 %	5.45 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.12.2042	01.07.2030	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 498 979	5 000 000	25 000 000	1 834 066
Lånesaldo 01.01:	5 625 969	4 322 283	7 238 544	1 795 733
Avdrag i perioden:	685 237	131 786	1 207 317	40 778
Lånesaldo 31.12:	**4 940 733**	**4 190 497**	**6 031 227**	**1 754 955**
Saldo 5 år frem i tid:	4 370 712	3 480 633	1 798 948	1 540 422
Andelssaldo 01.01:	1 902 699	0	1 527 653	0
Innbetalt IN i perioden:	569 248	0	364 157	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	45 878	0	206 672	0
Andelssaldo 31.12:	**2 426 069**	**0**	**1 685 139**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**7 366 801**	**4 190 497**	**7 716 366**	**1 754 955**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 111454587	1	572 844	572 844
	1	410 508	410 508
	1	348 345	348 345
	1	343 507	343 507
	1	213 565	213 565
	1	186 889	186 889
	1	186 888	186 888
	1	186 887	186 887
	2	186 886	373 772
	1	186 884	186 884
	1	183 603	183 603
	1	183 602	183 602
	2	183 601	367 202
	1	183 600	183 600
	2	183 599	367 198
	1	183 598	183 598
	1	180 232	180 232
	1	176 910	176 910
	1	176 908	176 908
	1	176 906	176 906
	2	160 207	320 414
	1	160 205	160 205
	1	160 202	160 202
	1	78 167	78 167
	1	77 147	77 147
	1	45 245	45 245

Langsiktig gjeld

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017118	42	99 774	4 190 508
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017126	1	442 061	442 061
	1	375 121	375 121
	1	370 161	370 161
	1	229 984	229 984
	5	201 255	1 006 275
	2	197 714	395 428
	3	197 713	593 139
	1	194 094	194 094
	2	190 512	381 024
	1	190 511	190 511
	3	172 527	517 581
	1	172 526	172 526
	1	72 766	72 766
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226079	1	85 268	85 268
	1	83 235	83 235
	1	71 395	71 395
	1	70 712	70 712
	1	45 752	45 752
	1	45 103	45 103
	2	44 368	88 736
	10	38 816	388 160
	10	38 149	381 490
	2	37 415	74 830
	6	36 748	220 488
	6	33 297	199 782

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Noter årsregnskap 2023 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	21 028 618
Innskuddskapital	25 450 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**46 478 618**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**64 871 827**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 25 450 000,-.

1264 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 Org. nr. 880814192

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styreleder	Karima Angelina Avolio (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Maarten Rijnaars (sign.)	14.02.2024
Styremedlem	Hildegunn Solbakk (sign.)	09.02.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Schweigaardsgate 89/91s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen 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 ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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

Vårt 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 vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer – medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Skien, Sandefjord, Sandnessjøen, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ålesund

Penneo document key: AJSVW-SLTVJ-QUTLO-EISQI-78C1K-7TP5N

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 vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår 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 vi oss 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 borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen 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 borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi 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.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: AJ5VW-SLTVJ-QUTLO-E1SQI-78C1K-7TP5N

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2024-02-20 13:18:16 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: AJ5VW-SLTVJ-QUTLO-E1SQI-78C1K-7TP5N

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karima Angelina Avolio
Styremedlem, Hildegunn Solbakk
Styremedlem, Maarten Rijnaars
Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg

Styret i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 880814192
Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78888288. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak - 05.07.2023: Kontroll på brannanlegg

Styrets arbeid

- Ventilasjonsanlegg: Innhentet tilbud og hatt befaringer. Brukt tid på dette for å installere riktig og for å finne en pris innenfor budsjett.

- Dugnad i borettslaget: Forefallende arbeid. Plantet blomster.

- Søppelhåndtering: Kastet søppel og passet på at bakgården ser fin ut.

- Gått gjennom alle sykler og kvittet oss med de som ikke eies av noen eller ikke er i bruk.

- Måket snø og glippet gress. Levert hageavfall.

- Diverse vaktmesteroppgaver; Bytte lyspærer, male over tagging, male i oppganger + div.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Schweigaards Gate 91 A - Hos Hildegunn Solbakk

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 tirsdag 12.03.2024 kl. 18:00 - Schweigaards Gate 91 A - Hos Hildegunn Solbakk.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karima Angelina Avolio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 8

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Det kom et benkeforslag på kr. 120 000. Det kom også et annet benkeforslag på kr. 100 000.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent. Vedtatt med 3 stemmer imot.

5. Andre saker

5.1 Ny husordensregel

Styret vedtar en ny husordensregel angående tildekking av boder.

Per idag er det flere som har dekt til boden sin slik at det ikke er innsyn for andre naboer.

Grunnet brannfare mener vi det er viktig at styret har innsyn for å forhindre lagring av blant annet gassflasker til grill, bensin eller andre brennbare stoffer/væsker. Dette for alles sikkerhet. Ny regel legges til i husordensreglene under "Fellesareal".

Ny husordensregel lyder:

Det er ikke tillatt å dekke til vegg i bod, slik at det hindrer innsyn, som for eksempel plater/gardiner.

Vedtak:
Styret trakk saken, og skal diskutere denne videre på neste styremøte.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Karima Angelina Avolio er på valg. Hun stiller til gjenvalg for 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Karima Angelina Avolio for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk og Maarten Rijnaars er på valg. De begge stiller til gjenvalg.

Ett styremedlem bør velges for 2 år, og ett bør velges for 1 år, for å sikre kontinuitet i styret.

Vedtak:
Valgt ble: Hildegunn Solbakk for 2 år.

Valgt ble: Maarten Rijnaars for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Sara Elena M. D. O. Romberg er på valg. Hun stiller til gjenvalg.

Det skal velges to varamedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Sara Elena M. D. O. Romberg for 1 år.

Valgt ble: Emil Helland Broll for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Marie Skogh Jasinski (sign.)	12.03.2024
Protokollvitne	Karima Angelina Avolio (sign.)	12.03.2024

Vedtekter

for

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. april 1999)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eiendommene Schweigaardsgate 89/91; gnr. 233, bnr. 414 og gnr. 233, bnr. 417 i Oslo kommune, besørge eiendommene utbedret og leie ut boliger i eiendommene til andelseierne.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler, ansvar

Andelene skal være pålydende ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget og eie en andel hver. Videre kan firmaer være andelseiere og eie en andel hver for utleie til sine ansatte.

Andre enn ektefeller eller personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettsslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev, samt ordensregler dersom slike er fastsatt.

§ 4. Overføring av andel

Andelseierne har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjennelse av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene; jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med eventuelle bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn for det. Godkjennelse kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle/samboer eller andelseierens eller ektefellens/samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje: søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen

som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boligen, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han har fått ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjennelse. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjennelse kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjennelse er uriktige eller er holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget selv om styrets godkjennelse ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget skal ikke kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

§ 7. Fremleie

Fremleie er tillatt med samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 8. Styre

Laget skal ha et styre som består av styreleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder cg de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger selv varaleder og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge, eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, annet ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 10. Firmategning

Formannen sammen med et styremedlem tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de krever behandlet.

Innkallelse til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel; som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og dermed spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer; jfr, § 8
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Styret kan likevel bestemme at generalforsamlingen skal velge en annen møteleder og kan også fremme forslag om hvem som skal velges.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 9 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen, og fungerer inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Sikkerhet mot mislighold

Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

§ 16. Endringer i vedtektene

Endringer av lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960 med senere endringer.

ORDENSREGLER

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Ro og orden

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro. Skal det holdes fest etter kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, **skal** dette varsles på forhånd. Selv ved varslet fest kreves det av beboerne å vise hensyn. Ved fest etter kl 23 skal vinduer holdes lukket, da lyden bærer godt i bakgården og mellom bygningene. Beboere som kommer eller går etter kl 23 skal vise hensyn og ikke støye.

Musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 7. Hensyn må alltid vises ved bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende. Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende musikk eller musikkøvelser, har styret rett til å gripe inn. Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, som styret har rett til å trekke tilbake.

Ved oppussing eller annet støyende arbeid skal det gis beskjed til naboer minst en uke i forveien. Dette for at naboer skal kunne tilrettelegge dagene sine dersom arbeidet kan virke sjenerende.

Lek og støy i trapper, kjeller eller ganger er ikke tillatt.

Renhold

Borettslaget kan opprette særskilte ordensregler. Tørking eller lufting av tøy ved oppheng mellom vinduene er ikke tillatt, heller ikke å riste tøy fra vinduene. Teppebanking er ikke tillatt, fra vinduer eller i bygningene. Lufting må ikke foretas gjennom entrédør.

Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer i kjeller. Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende leietaker.

Fellesareal

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt i eiendommens fellesarealer. Barnevogner kan stilles under trappene i oppgangene. Kjøretøyer tillates ikke plassert i gårdsrom eller i kjeller. Borettslaget kan anordne stativ eller skur for sykler. Sykler skal stilles i/ved stativ, og ikke plasseres ved dørene til trappeoppgangene. Sykling og ballspill er ikke tillatt i portrom og gårdsrom.

Røyking skal ikke forekomme i trapperom, kjeller, gårdsrom eller portrom, da røyk trekkes inn gjennom lufteanlegget og sprer lukt i samtlige leiligheter. Røyking kan tillates på plenarealet dersom det ikke plager andre. Sneiper skal ikke kastes på borettslagets areal. Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende røyking, har styret rett til å gripe inn.

Skriving og tegning på vegger, dører, tak og gulv må ikke forekomme.

Beboerne plikter å forhindre skade på grøntanlegget. Grilling er tillatt under forutsetning av at den som griller rydder opp etter seg. Det er ikke lov å bruke engangsgriller på gressplenen.

Avfall må ikke kastes i klosetter. Søppel og aske må bare tømmes i søppelkassene. Det må ikke være glør i asken. Flytende stoffer og lett antennelig materiale må ikke legges i søppelkassene. Søppelkassene skal holdes lukket. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene.

Borettslaget har dugnad minst to ganger pr år. I forbindelse med dugnad bestilles container, slik at kasting av gjenstander kan planlegges i forhold til dette. Beboerne oppfordres til å stille opp på dugnadene.

Skilter, flaggstenger, antenner (herunder parabolantenner) blomsterkasser, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Trappevinduer må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter åpent et slikt vindu, plikter å påse at det etter kort tid igjen er lukket, og er selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller skal slokkes etter bruk. Åpen ild og fyrstikker må ikke brukes i kjeller. Port og hoveddører til trappeoppganger samt dører til kjeller skal holdes låst.

All bruk av fyrverkeri uansett type på borettslagets areal er strengt forbudt.

Som husordensregler gjelder også instruks for behandling av teknisk utstyr og fellesantenne.

Alle boder i kjelleren må opprettholde tilstrekkelig innsyn til enhver tid. Dette er nødvendig av hensyn til brannsikkerheten. Det er derfor ikkje tillatt å dekke til eller blokkere for innsyn.

Beboere oppfordres til å benytte askebegre for røykeavfall og snus. Dette tiltaket er nødvendig for å opprettholde et rent og hygienisk bomiljø samt. for å unngå brannfare og forsøpling.

Overtredelse av disse ordensregler kan berettige borettslaget til å si opp leieforholdet. Beboerne oppfordres til å vise godt naboskap ved å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten AS
B R A Veien 55
1782 HALDEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.03.2022
	202115218 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mariam Sediqi	

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 89 - 91
Tiltakshaver: SCHWEIGAARDSGATE 89/91 BORETTSLAG
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 233/414/0/0
Søker: Pipe Eksperten AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Schweigaards gate 89 - 91

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av ni skorsteiner, mottatt 10.03.2022

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202115218			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

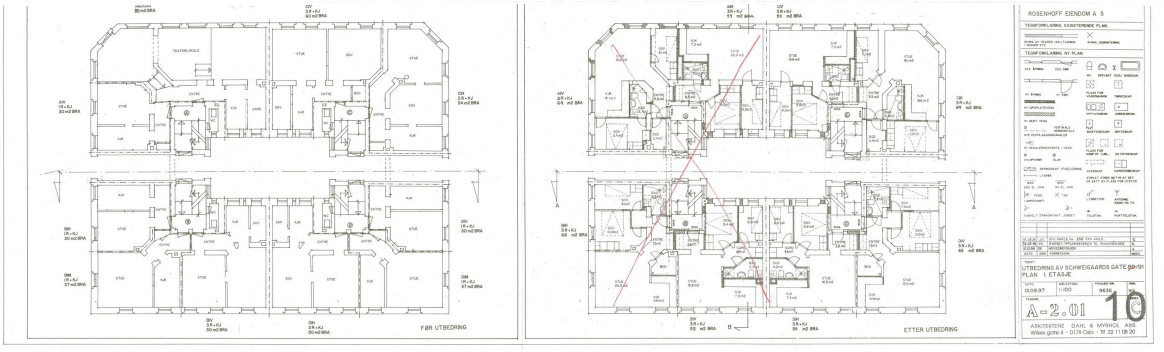
Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SCHWEIGAARDSGATE 89/91 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

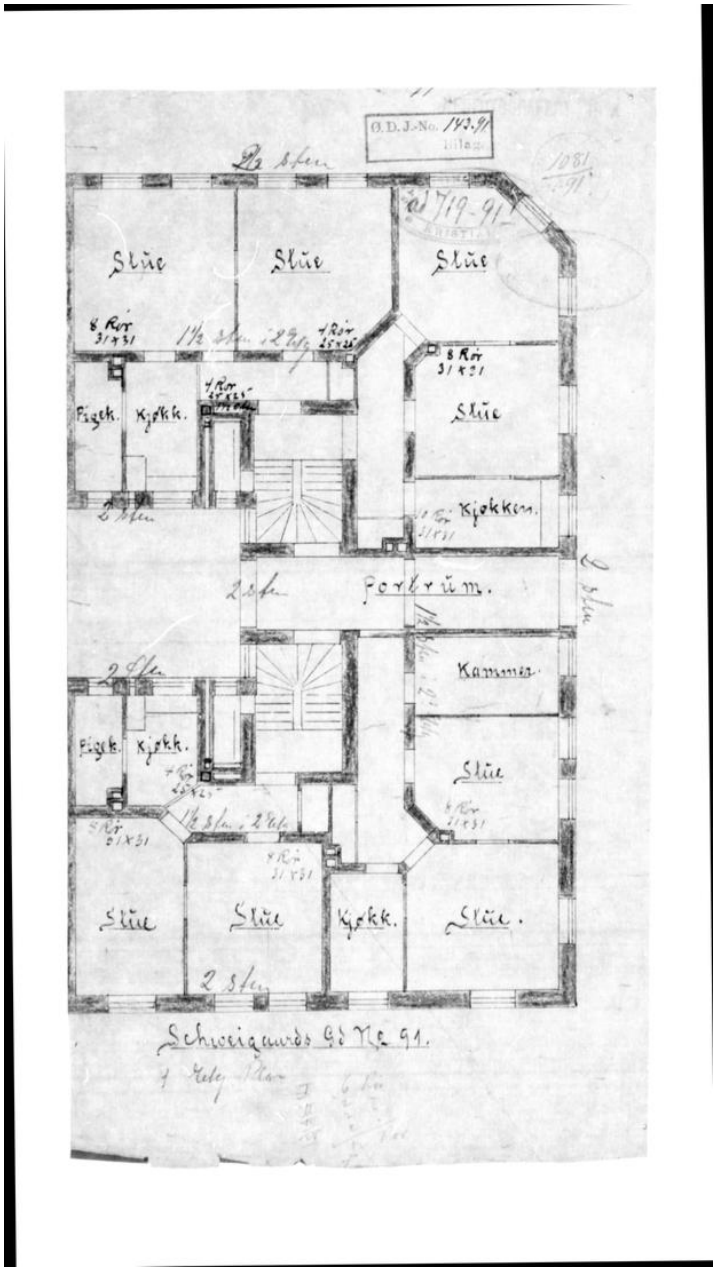
Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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


FØR UTBEDRING
ETTER UTBEDRING
ROSENHOFF EIENDOM A/S
UTBEDRING AV SCHWEIGAARDS GATE 59/61
PLAN 1 ETASJE
A-2.01
ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS

088


Stue
Stue
Stue
Fygk.
Kjøkk.
Kjøkkem.
Forrum.
Kammer.
Fygk.
Kjøkk.
Stue
Stue
Stue
Kjøkk.
Stue.
2 Stev.
Schweigaards Gd Nr. 91.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

*MANGLER VED ARKIVERING. UTSKRIFT FRA DOCUVITE.

Dato:

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199802540-31 Saksbeh: Narve Lerstad Arkivkode:

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 91	Eiendom:	233/417
Tiltakshaver:	Rosenhoff Eiendom AS	Adresse:	Postboks 4201 Torshov, 0401 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ANS	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i buk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Det vises til tilsynsrapport i utførelsesfasen av dato 28.01.00. Avvikene er nå dokumentert utbedret.
Det gis med dette brukstillatelse under forutsetning av at følgende punkter blir utbedret innen 15.04.00:

1 Innsendelse av servicekontrakt for brannalarmanlegg, ev. Innsendelse av dokumentasjon for at slik kontrakt er inngått.

Innen fastsatt frist må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav plan- og bygningsloven stiller til ferdigattest. Innen samme frist må anmodning om ferdigattest være innkommet fra ansvarlig søker/samordner. Ved sluttkontroll kan ytterligere mangler bli påpekt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

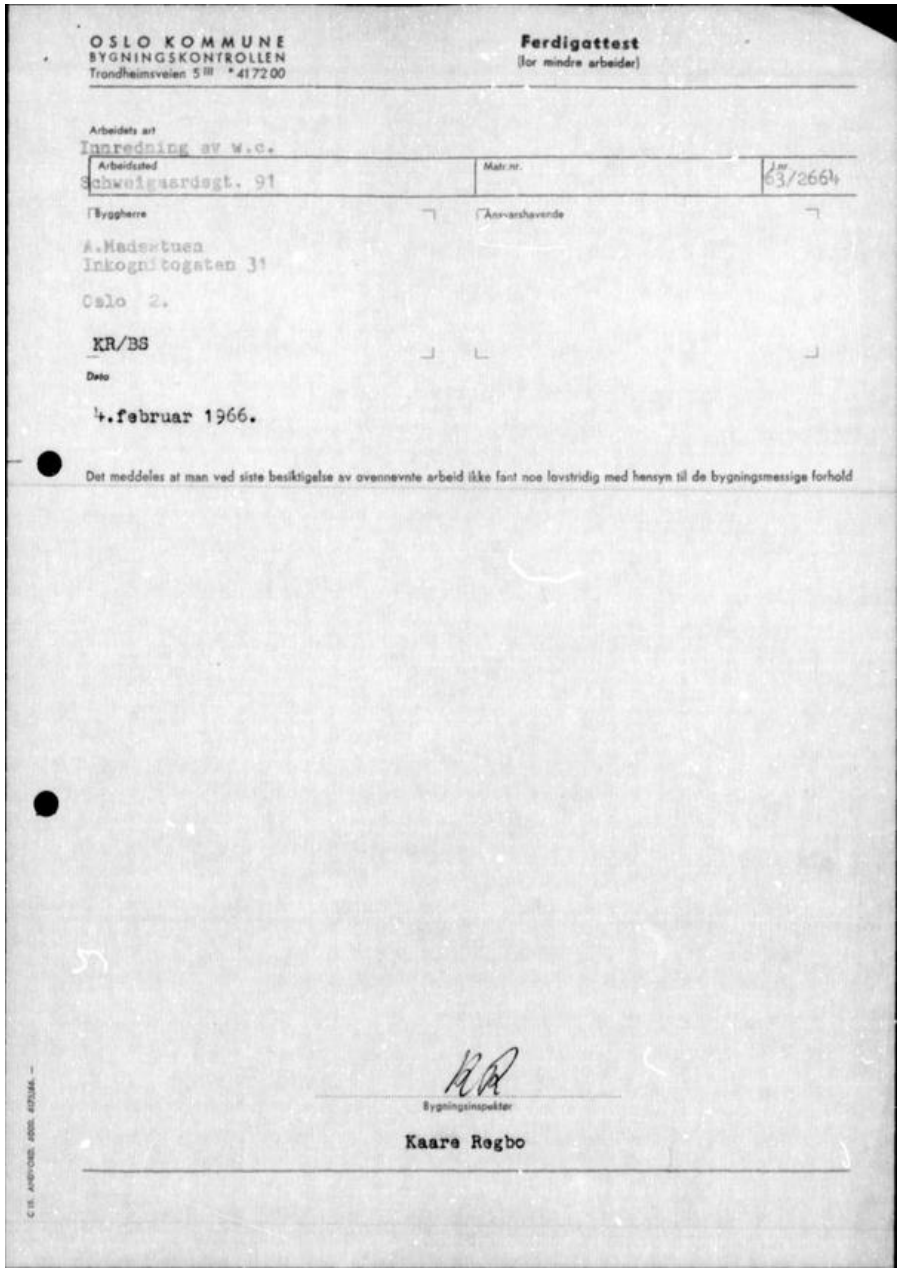
Tor Helge Eikeland
Seksjonsleder

Narve Lerstad
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

090



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr.nr.	Nr.
Schweigaardsgt. 91		63/2664

Byggherre
A.Madsstuen
Inkognitogaten 31

Oslo 2.

Ansvarshavende

KR/BS

Dato
4.februar 1966.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

KR

Bygningsinspektør

Kaare Regbo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektene Dahl & Myrhol ans
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 15 MARS 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199801401-36 Saksbeh: Narve Lerstad
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 91	Eiendom:	233/417
Tiltakshaver:	Rosenhoff Eiendom AS	Adresse:	Postboks 4201 Torshov, 0401
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ans	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Sammenføyning av bruksenheter

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som er krever godkjenning etter plan.- og bygningslovens § 93 i bruk

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

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.
☐ flg. deler av tiltaket:_____

Det vises til tilsynsrapport i utførelsesfasen av dato 28.01.00. Avvikene er nå dokumentert utbedret.
Det gis med dette brukstillatelse under forutsetning av at følgende punkter blir utbedret innen 15.04.00:

1 Innsendelse av servicekontrakt for brannalarmanlegg, ev. Innsendelse av dokumentasjon for at slik kontrakt er inngått.

Innen fastsatt frist må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav plan- og bygningsloven stiller til ferdigattest. Innen samme frist må anmodning om ferdigattest være innkommet fra ansvarlig søker/samordner. Ved sluttkontroll kan ytterligere mangler bli påpekt.

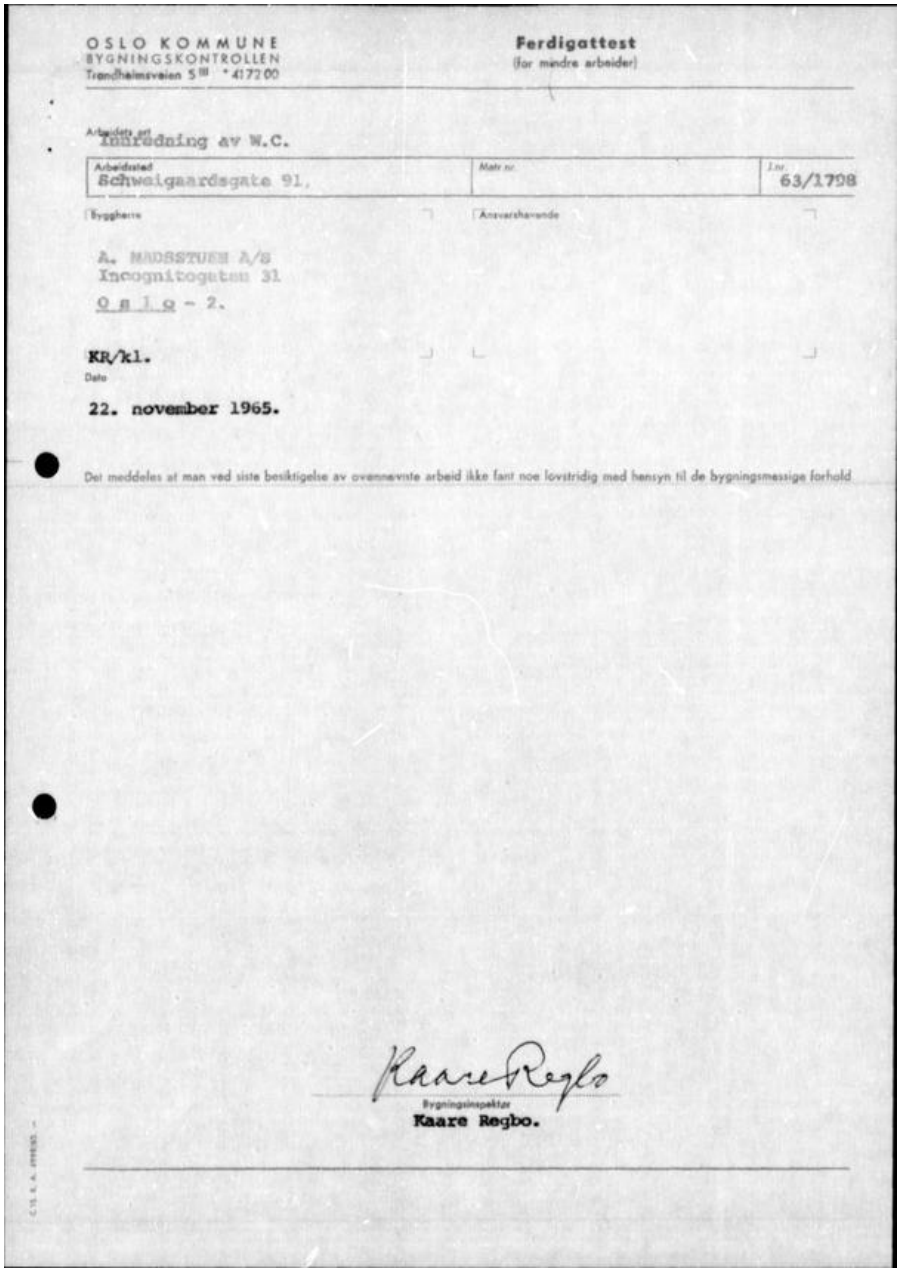
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
Seksjonsleder

Narve Lerstad
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20 Postgiro: 0800.10.41300
Seksjon byggekontroll 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[III] * 417200

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av W.C.

Arbeidssted	Matr nr.	Løpenr.
Schweigaardsgate 91,		63/1798

Byggherre: A. MADSTUEN A/S
Incognitogaten 31
O s l o - 2.

Ansvarshavende:

KR/kl.

Dato: **22. november 1965.**

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold

Kaare Regbo

Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 17.03.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 199802540 - 36**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Schweigaards gate 91

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14.03.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 199801401 - 40**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Schweigaards gate 91

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
X	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

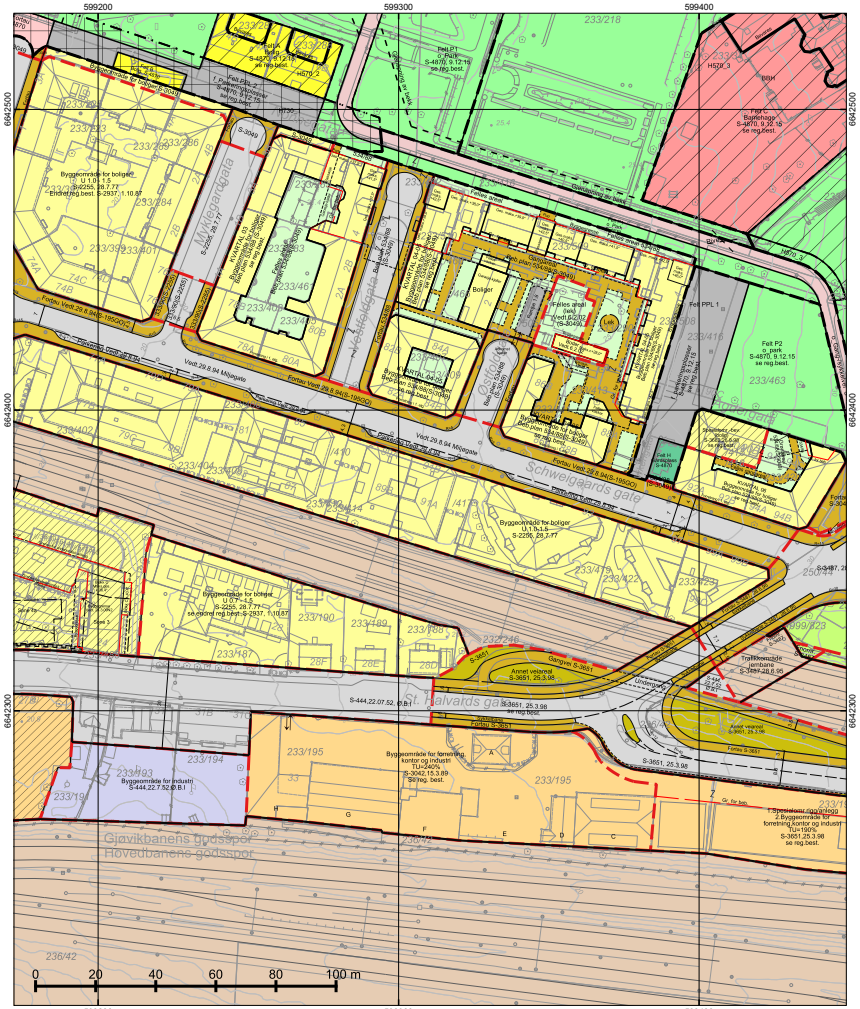
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146952/ 86517689
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: Schweigaards gate 91B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/417

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146952/ 86517689
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP
Adresse: Schweigaards gate 91B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/417

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 142 - Forr./kontor/industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

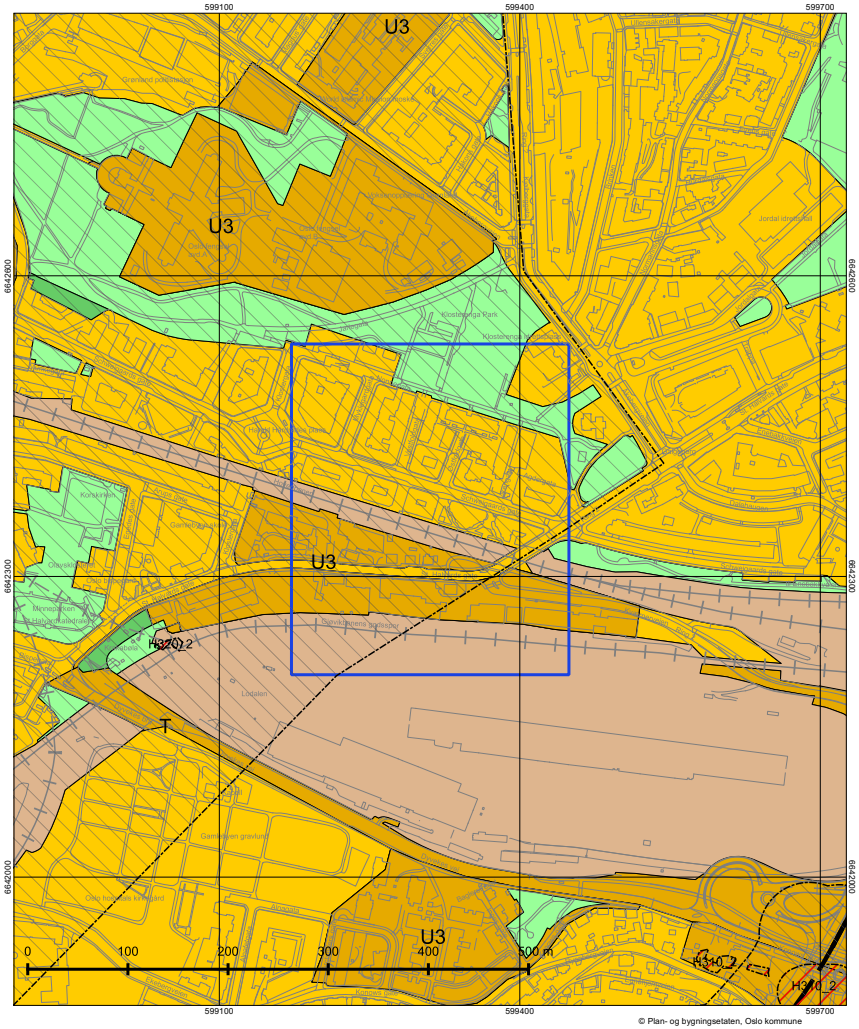
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146952/86517689
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

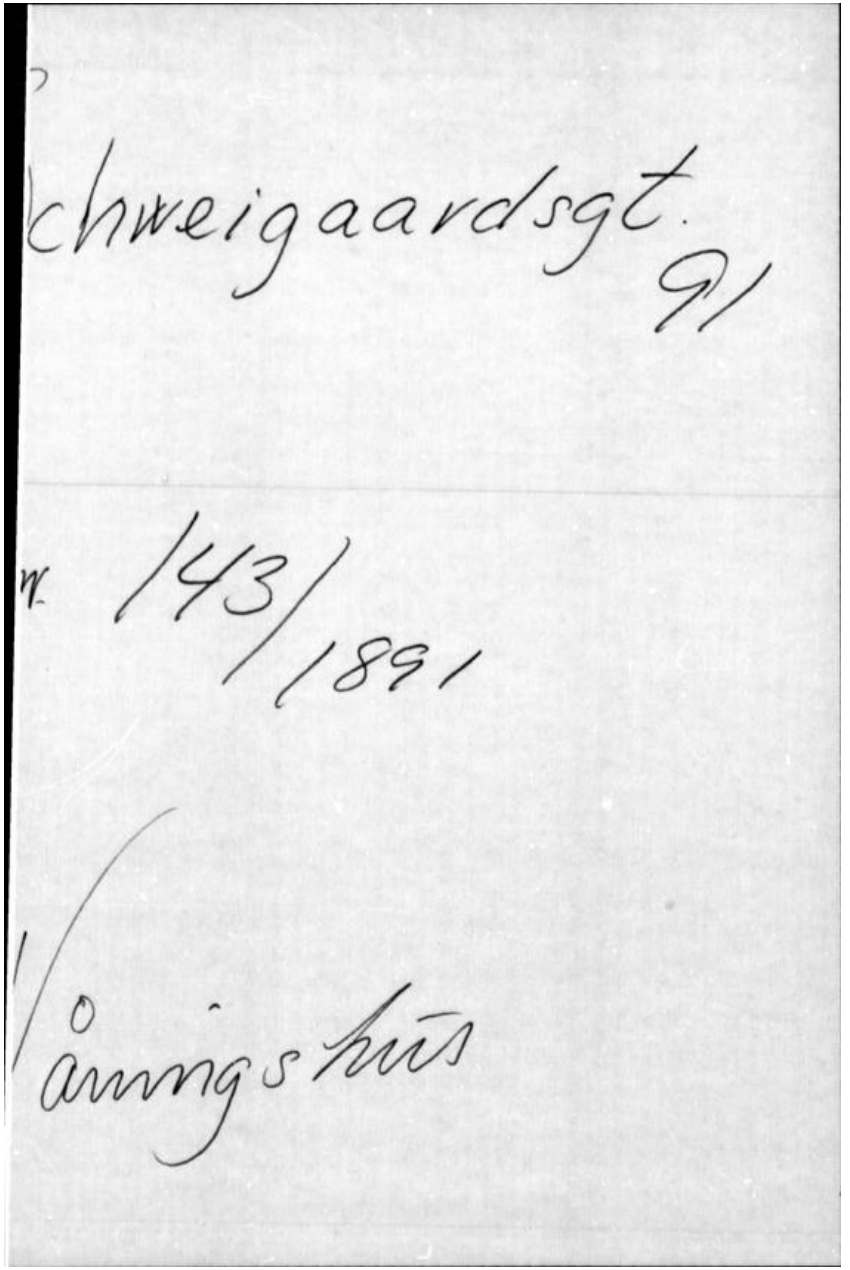
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




Schweigaardsgt. 91

Nr. 143/1891

Vånings hus

J.-No. 143.91.

1081/91

ad 719-91 I

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 91

Schweigaards Gt. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 348.24 □ Meter i 4 Etager, □ Meter i .. do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 253.60

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 55, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

15.70 | 15.70

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.45

Fundamentering (§ 26) Granitmurer og Keller

Grundbeskaffenhed Ler

Isolation (§ 25) asphalteret.

Drainering 2" Drainrør. Kloak. 6" glaserede Rør, anbringes i Overfladen dybde, og forbindes med Vandlaas

Bygningsmateriale, § 26 Almindelige.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Boder

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper af Sten.

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e.) ~~4~~ 5 dob. 3 enk. Piber
~~4~~ 5 St.
52 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) I Etagerne indrettes for Vedk. Beboere med Vandskyl Toiletter, og tilstrækkelig Ventilation.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 6 Juni 1891 for Eiendomsbesidderen
Adr. Schweigaards Gade 77

Rkh. Andersens Papirhandel, Carl Joh.s Gade.

Ø.D.J.-No. 1439
4 Bilag.

Anmeldt 3 Etger.

1081/91 KRISTIANIA 1126/91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

for Matr.-No. 91 Schweigaardsgade

Indleveret 10 Juni 1891 Attesteret 31. 7. 94

Overvaaret den anvendte Sundhedskommissions Da vi ikke har at bemærke noget ved ovenfornævnte Bygnings approbation meddeles.

Denne Bygning faar kjeller - 2 Stens - Bræddetag med det paatænkte anmeldte Areal 142.21 □ M.

Kristiania 11 Juni 1891
P. B. Lange

STADSINGENIØRENS KONTOR 195/91 KRISTIANIA

Den anlagte Ventilationsmaade fra Ildsteds lingen er for lidet; forøvrigt intet at bemærke. — Kris. 17/6 91.

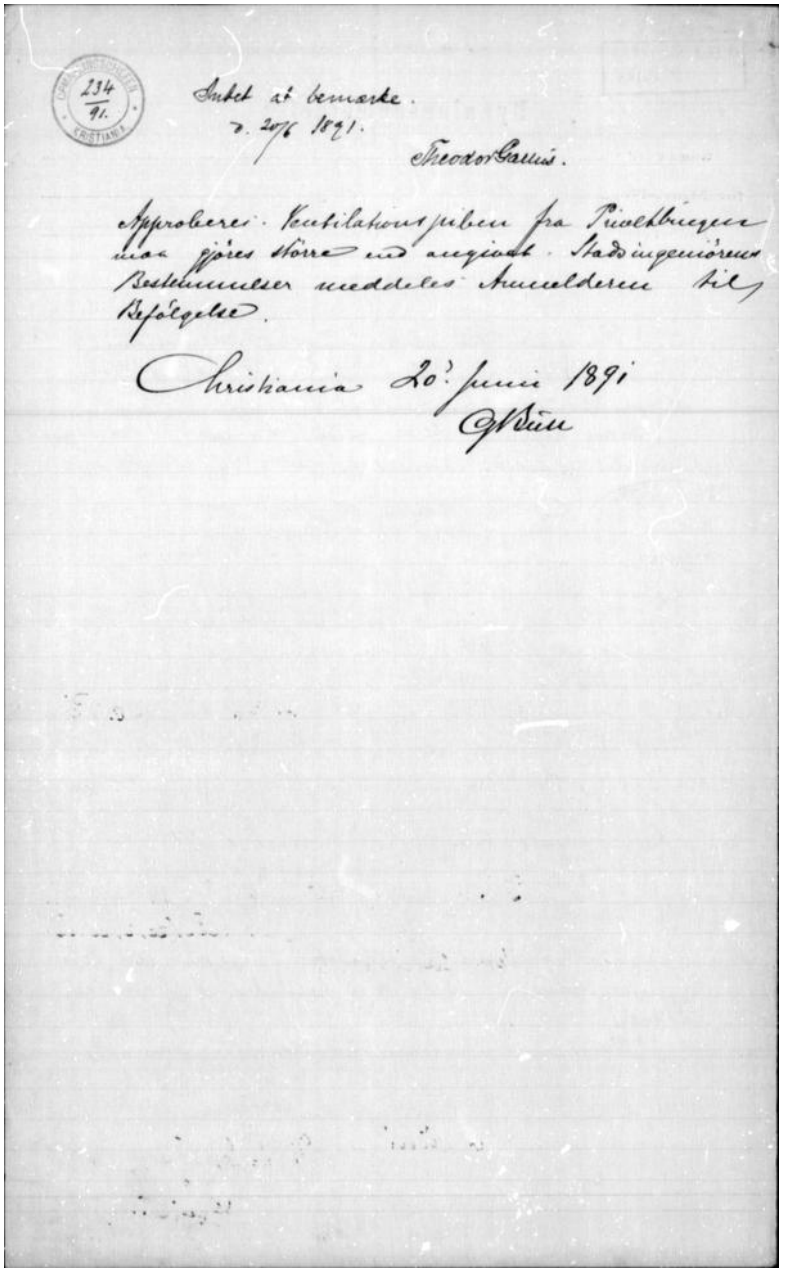
STADSINGENIØRENS KONTOR 719-91 KRISTIANIA

Sendt Hr Stadsingeniøren til Approbation af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Kristiania 16de Juni 1891
17/6 91. C. H. Blom

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser vedlægges.
Christiania Stadsingeniørkontor, 18de Juni 1891
P. Stadsingeniørens Fravær
H. Bonnum.

Hans Pappe



Indbet at bemærke.
d. 27/6 1891.
Theodor Gaarder.

Approberes. Kontrahentspiben fra Pindsbrugen maa gjøres større end angivet. Stadsingeniørens Bestemmelser meddeles Anmelderen til Efterretning.

Christiania 20. juni 1891
Chr. Thams

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0382/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 91B 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 417 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no