

Schweigaards gate 94C



Velkommen til

Schweigaards gate 94C



Salgsoppgaven produsert 20. februar 2025

Gamlebyen/Klosterenga park

Klassisk og nydelig 3-roms topp-/hjørneleilighet med sjarmfulle detaljer| Peis| Arkitekttegnede løsninger | Kjøkken 2020

Prisantydning	6 350 000,-
Fellesgjeld	147 000,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 498 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 909,-
BRA-i	70 kvm
Totalt BRA	76 kvm
Soverom	2

Etasje	5
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898

Megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no

Megler 2	Oda Sagstuen
Telefon	932 20 294
E-post	o.sagstuen@nordvikbolig.no




RACER
7



Kort fortalt

Velkommen til Schweigaards gate 94C - klassisk boligdrøm med detaljer som store vindusflater, vakre rosetter, stukkatur og generøs takhøyde på ca. 3 m. Leiligheten har en god planløsning med stor stue, kjøkken, bad, og to soverom. Hjørne- og toppbeliggenheten gir godt lysinnslipp fra alle vinkler, samt en luftig romfølelse. Her bor du sentrumsnært med kort avstand til alt.

Kvaliteter:

- Hjørne- og toppleilighet med utsikt mot Klosterenga park
- Herlig romfølelse
- Nydelig utsikt fra alle vinduer, uten innsyn
- Arkitekttegnet og slitesterk kjøkkeninnredning fra 2020
- Arkitekttegnede og plassbygde skap og hyller
- Originale tregulv og store vindusflater
- Peisovn fra 2023
- Godt skjermet for støy
- Tre medfølgende boder
- Mulighet for leie av p-plass
- Varmtvann ink. i felleskostnader
- Lave omkostninger ved kjøp - ingen dokumentavgift
- Uten forkjøpsrett

Arealer og innhold

BRA-i:	70 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	76 kvm

Beskrivelse

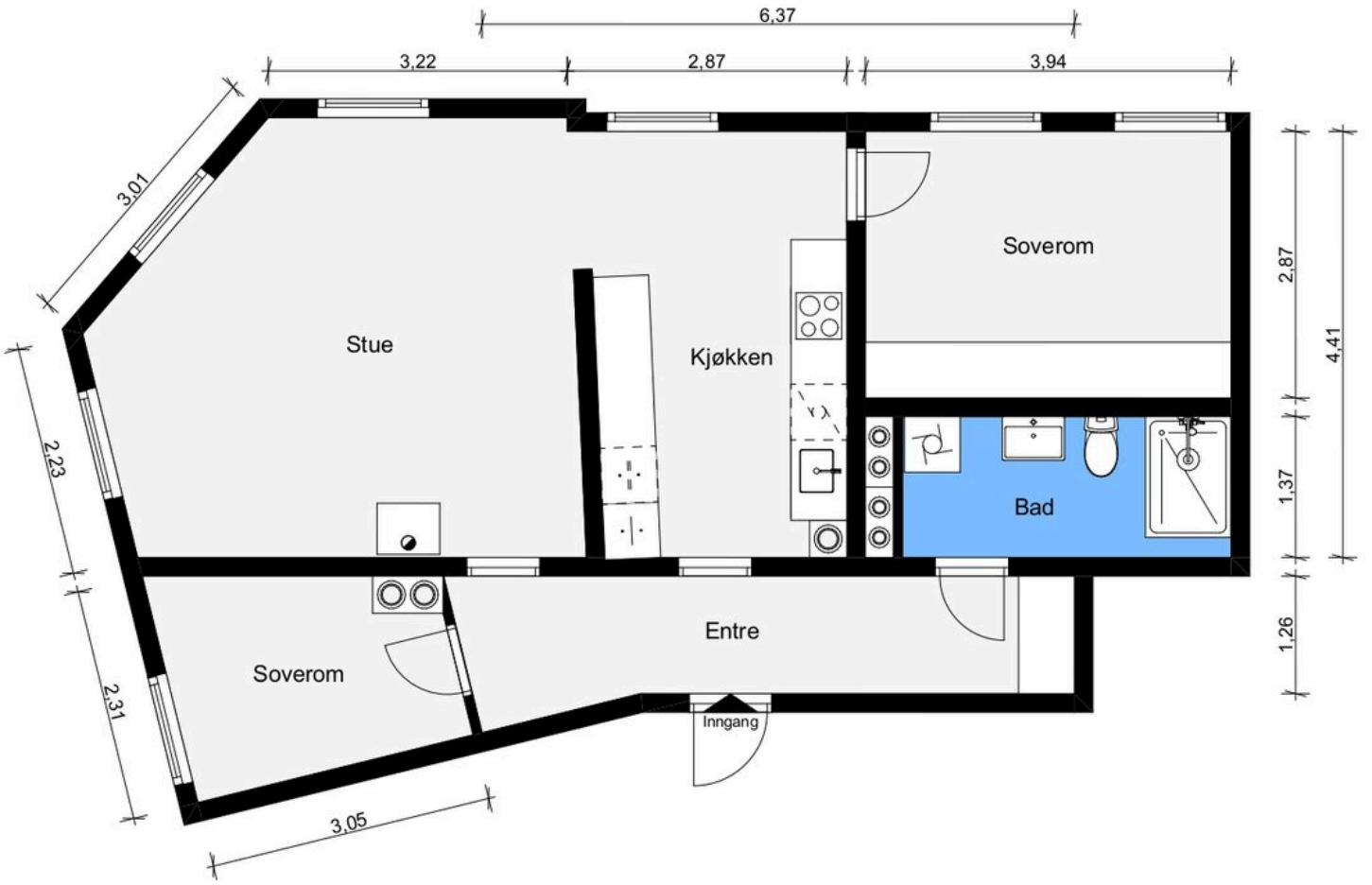
5. etasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

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

Loft:
Ikke målverdig areal (skråtak): 7 kvm

Schweigaards gate 94C, 0656 Oslo

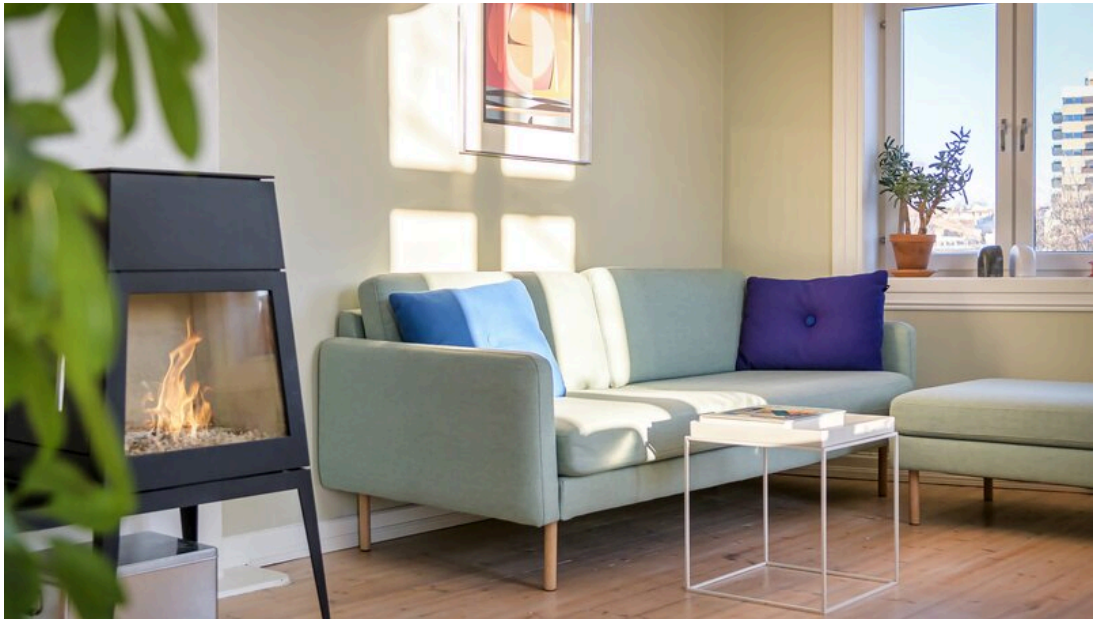
5. etasje



Planskissen er kun ment som en illustrasjon, avvik kan forekomme.

Forklaring av bilde/rommet

















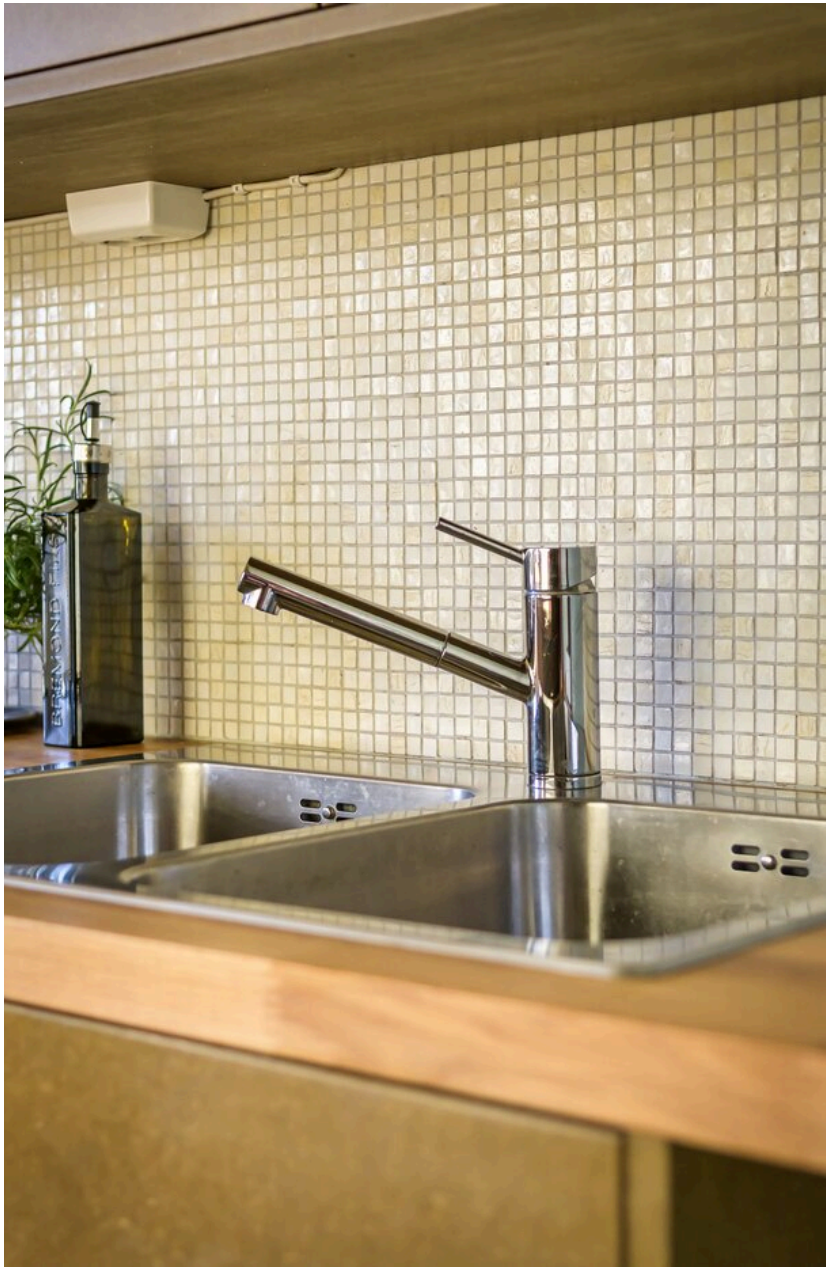


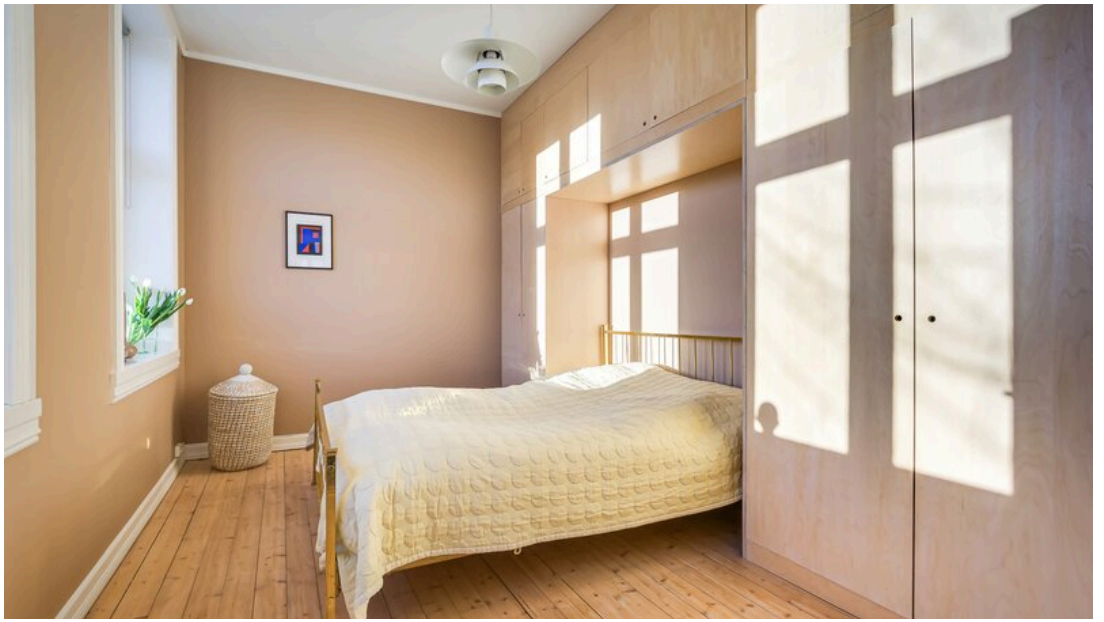


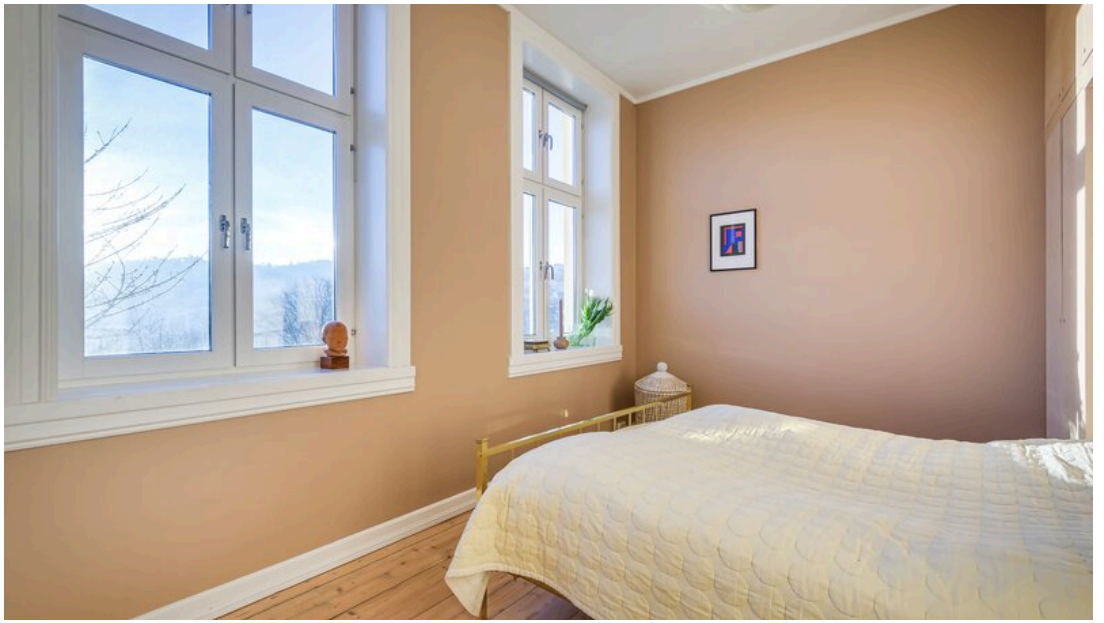


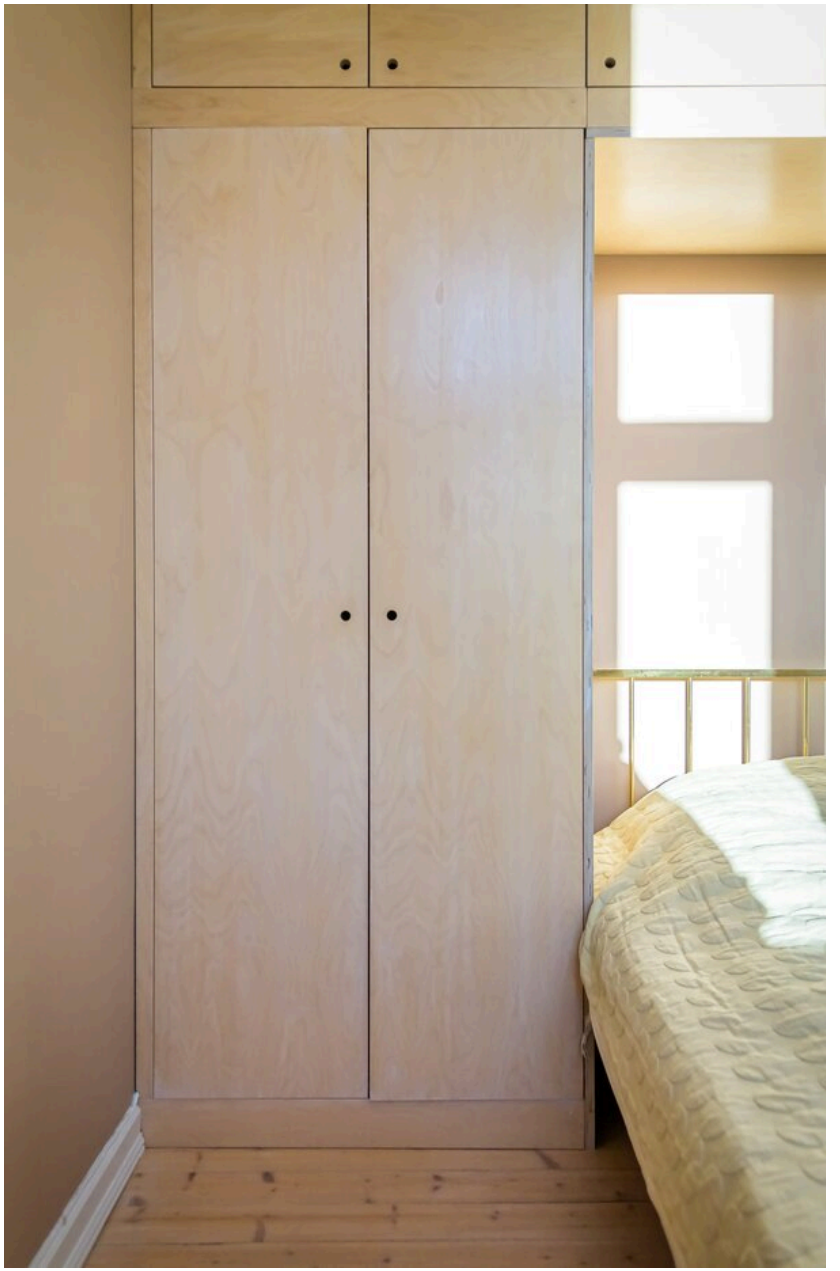


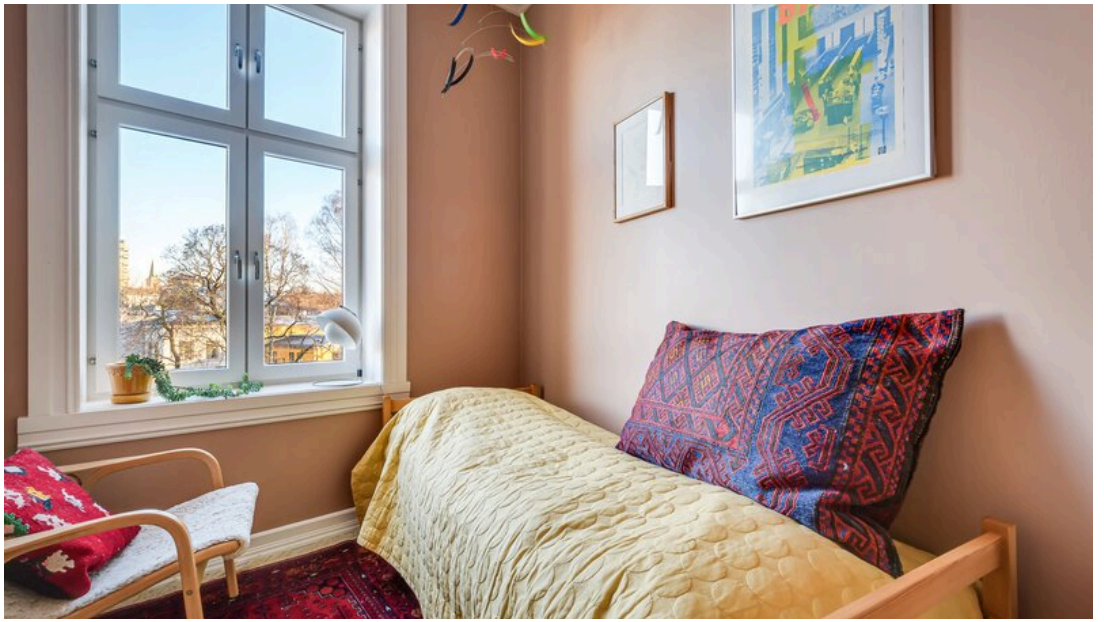




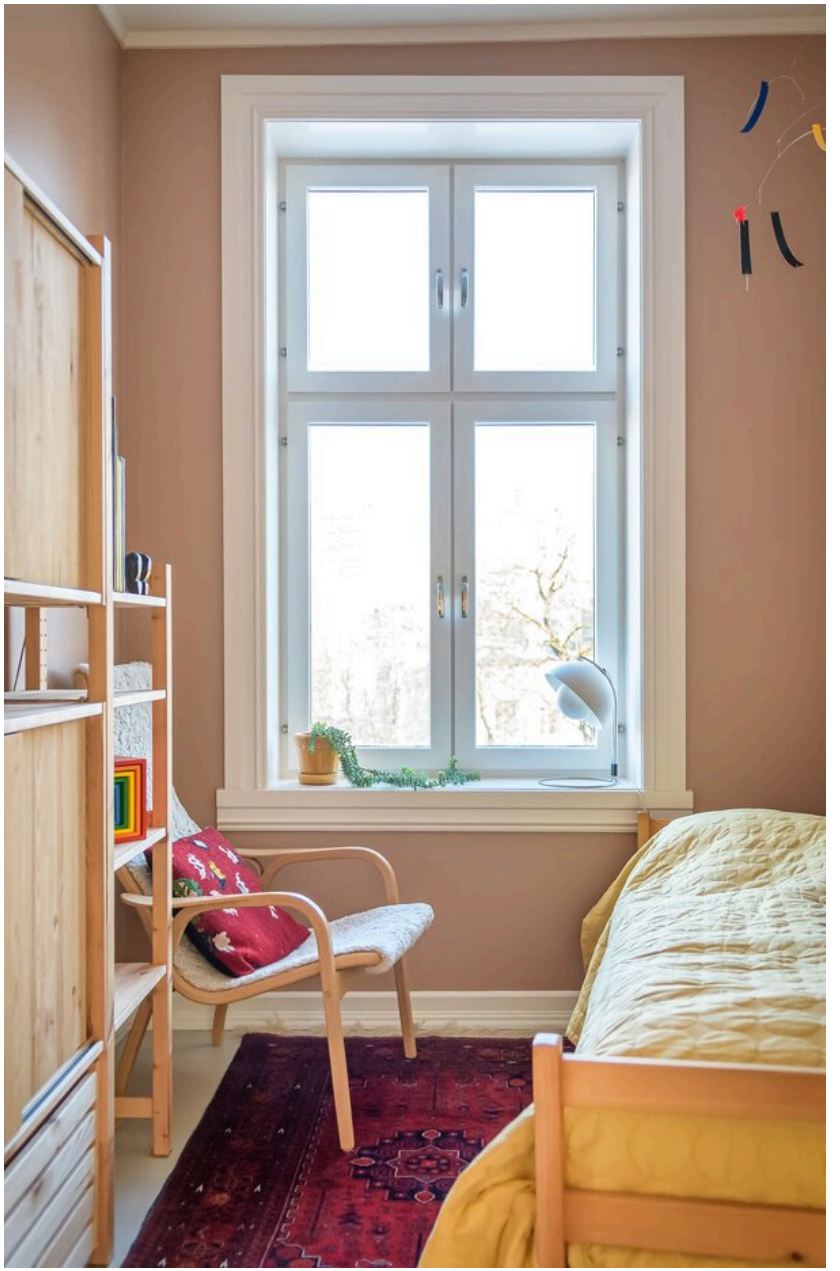



















RACER











Schweigaards gate 94C

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		23 min

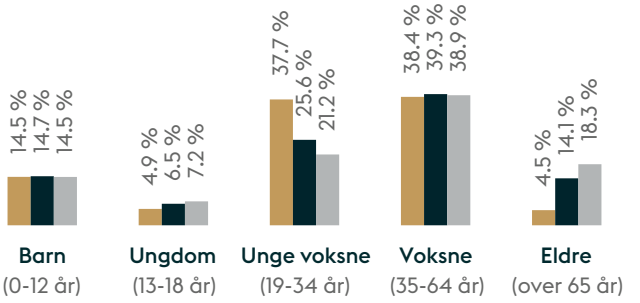
Offentlig transport

St. Halvards gate	Linje 54	3 min 0.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	10 min 0.8 km
Tøyen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.8 km
Oslo Gardermoen		39 min

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	1 min 0.1 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	3 min 0.2 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

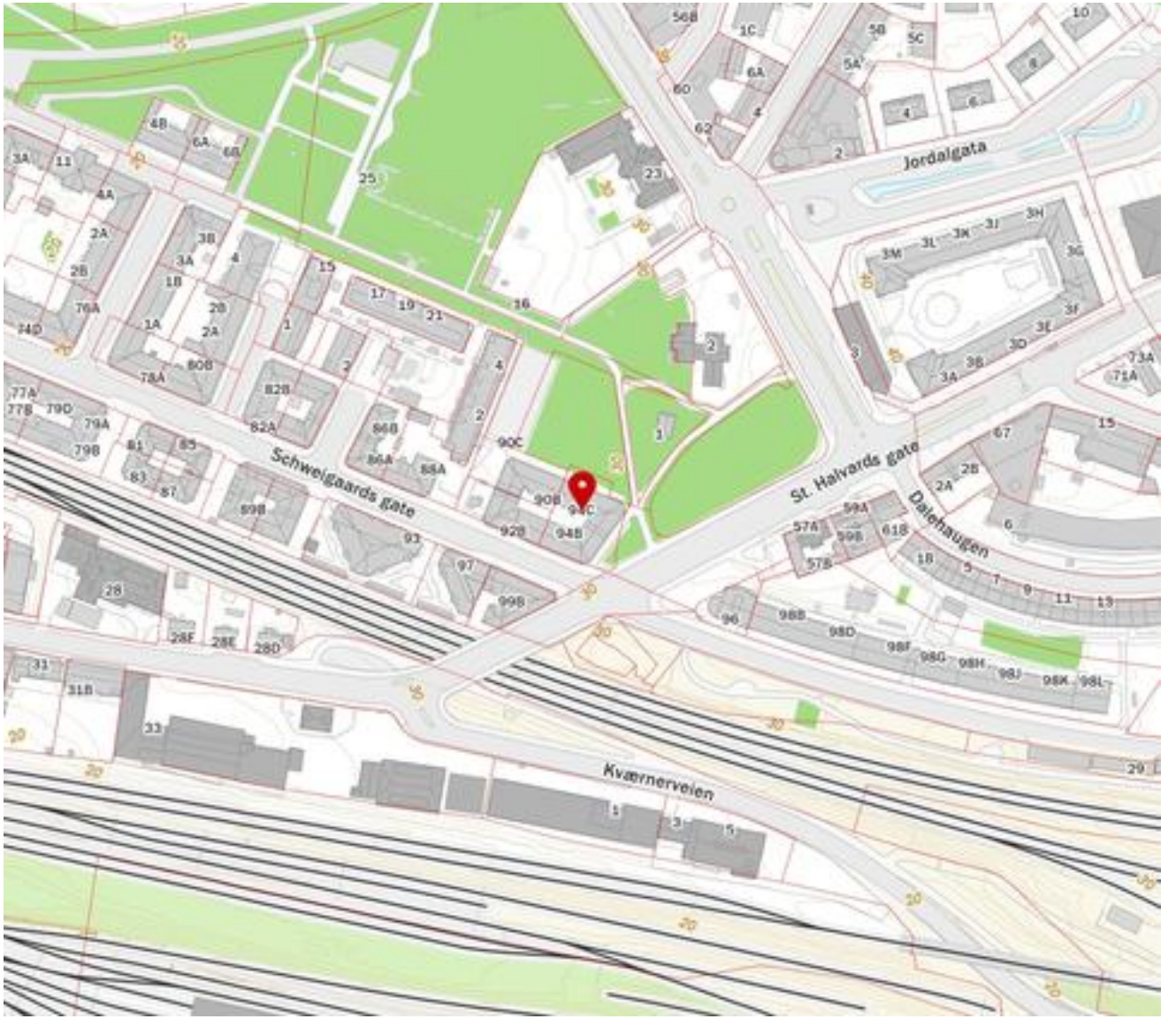
Sport

Klosterenga (vest) balløkke	3 min
Gamlebyen skole	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	10 min
SATS Kampen	11 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

Informasjon

Schweigaards gate 94C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0028/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 420 i Oslo kommune
Andelsnr 26 i Schweigaardsgate 94 Borettslag, org.nr. 976059859

Selgere
Åsmund Amandus Semere Steinsholm
Minda Snefrid Caspara Holm

Kjøpesum og omkostninger
6 350 000,- (Prisantydning)
147 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 497 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 498 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 507 650,- (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
1898

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 76 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:

BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

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

Ikke målbare arealer:
Ikke måleverdig areal loft: 7 m^2

Innhold

Boligen ligger i 5. etasje og består av:
Entré, stue, kjøkken, to soverom og et bad.

Det disponeres tre boder- En i kjeller på 6 m^2 og to på loft på 3 m^2 og 4 m^2.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Den romslige entréen har en praktisk, plassbygget og arkitekttegnet skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass for klær og sko, samt plassbygget bokhylle i nisje.

Stue:
Stuen har en god planløsning med lysinnslipp fra alle vinkler. Det er god plass til sofa, spisebord og øvrig møblement. Midt i stuen er det en koselig peisovn fra 2023 som varmer godt på kalde vinterdager. Stuen er malt i delikate farger som fremhever det lyse, originale tregulvet. Her får du klassisk sjarm med stukkatur, rosett og store vindusflater. Det er svært god takhøyde på 2,90 meter.

Kjøkken:
Stilrent, arkitekttegnet kjøkken fra 2020 med god skap- og benkeplass og pene fliser på veggene. Kjøkkeninnredningen består av vannbestandig, gjennomfarget MDF (finmalte trefibre) behandlet med olje, og benkeplate i heltre (eik). Det er trykk/åpne-funksjon på flere av frontene. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og benkefryseskap. Det er tilkoblet mekanisk avtrekk over stekesonen.

To soverom:
Det er to romslige soverom i leiligheten. Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Skapet er arkitekttegnet og plassbygget og kledd i hvitlasert bjerkefinér. Det andre soverommet er også av god størrelse og passer ypperlig som gjesterom, barnerom eller til hjemmekontor.

Bad:
Flislagt bad, antas å være fra 1995. Baderomsinnredningen består av servantskap og dusjkabinett fra 2022, toalett og opplegg for vaskemaskin. Det er tilkoblet mekanisk avtrekksvifte som styres ved kjøkkenvifte.

Øvrig:
- Vesentlig oppgradert i 2020 - 2023
- Parkettgulv.
- Originalt tregulv.
- Naturlig ventilasjon.
- Takhøyde på stue er målt til 2,9 meter.
- Stort tørkeloft i etasjen over som kan brukes til tørk av klesvask og midlertidig oppbevaring.
- Veldrevet borettslag.

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/.

Muligheter for leie av parkeringsplass i borettslaget.

Modernisering og påkostninger

2025 - Byttet stikkontakter i stue
2025 - Bygget ekstra lagringsplass i vegg bak garderobe i gangen
2023 - Montert ildsted
2022 - Nytt servantskap med vask
2022 - Nytt dusjkabinett
2022 - Plassbygget skap og bokhylle i gang ble montert
2020 - Åpnet vegg mellom stue og kjøkken.
2020 - Ny kjøkkeninnredning
2020 - Ny ventilasjonsvifte
2020 - Lagt ekstra kurser og stikk på kjøkken
2020 - Himling i stue og kjøkken pusset opp
2020 - Malt overflater
2020 - Gulv i sov 1, kjøkken og stue ble slipt og oljet
2020 - Gulv i gang og sol 2 ble malt
2020 - Plassbygget skap på soverom ble montert

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært. Nytt servantskap med vask og dusjkabinett ble installert i 2022. Tilkobling av vann er her utført innenfor rammene av hva som er tillatt for privatpersoner.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Silikonfuge langs gulv er byttet. Ellers ingen endringer.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Tak er rehabilitert i regi av borettslaget på 2000-tallet, så vidt meg bekjent er dette utført i tidligere eiertid. Ildsted er montert i 2023, arbeidet ble utført av Peisbutikken AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I regi av borettslaget ble det i 2024 utført drenering langs byggets sør-øst fasade. Arbeidet ble utført av Grunnentreprenøren AS.

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

Det er blitt utført mindre arbeider i henholdsvis 2020 og 2025. Begge ganger ble arbeidene utført av Visjonel AS. Arbeidene i 2020 bestod i å legge ekstra kurser og stikk på kjøkken. Arbeidet i 2025 dreide seg om bytte av stikkontakter i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei. Anlegget er ikke kontrollert annet enn av elektriker som har utført arbeider i leiligheten i vår eiertid.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Det har i 2024 blitt installert vannmåler i gården i regi av borettslaget.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Himling i kjøkken og stue ble pusset opp av faglærte i 2020. Det ble lagt duk i tak på kjøkken, helsparklet og malt. I stue er det montert gipsplater i tak som er helsparklet og malt. Arbeidet ble utført av firmaet To malere interiør og vedlikehold AS. Følgende arbeid er utført av eier som er arkitekt MNAL: I 2020: Alle overflater ink. dører og vinduer er malt. Gulv i sov 1, kjøkken og stue er slipt og oljet. Gulv i gang og sov. 2 er malt. Det er tatt åpning mellom kjøkken og stue smyg gipset og malt, ny terskel. Foringer i dørsmyg mellom kjøkken og gang er flyttet innenfor eksisterende konstruksjonsåpning for å gi plass til kjøleskap. Ny kjøkkeninnredning med selvproduserte fronter er montert. Tilkobling av vann er utført innenfor rammene av hva som er tillatt for privatpersoner. Ny ventilasjonsvifte er montert og koblet til avtrekk på bad og som komfyravtrekk. Plassbygget skap med selvproduserte fronter på soverom er montert. I 2022: Plassbygget garderobe og bokhylle i gang er montert. 2025: Det er bygget inn ekstra lagringsplass i vegg bak garderobe i gang.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja. Varmekabler på bad fungerer ikke. Termostaten har ikke blitt forsøkt byttet etter overtagelse i 2020 så det er uvisst om det kun er denne som ikke fungerer.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Det er noe skjeve gulv i leiligheten, men ikke mer enn hva som er normalt for en gård fra 1880-årene.

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

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. Det har vært et tilfelle av Majorstuabiller i en annen oppgang i borettslaget for en stund tilbake, som så vidt oss bekjent ble behandlet av skadedyrfirma. I egen enhet har vi observert noe innsekter særlig på vår/sommerhalvåret (leilighetens vinduer ligger direkte vendt ut mot store kirsebærtrer og grønn park), men ingen vi har kunnet identifisere som skadedyr. Det har heller ikke vært noen skader på tekstiler eller lignende, så vi har vurdert det som innenfor hva som er normalt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei. Ikke annet enn tilstandsrapporten fra forrige salg.

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? Siste måling vi er kjent med er i tilstandsrapporten fra forrige salg av leiligheten. Dokumentet er datert 11.09.2019.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. Det er en leilighet i borettslaget hvor det tidligere har vært et problem med noe sjenerende lukt. Dette har av styret blitt fulgt opp med den aktuelle beboer. Problemet virker å være løst etter dette.

Bygningssakkyndig

Per Ole Bjørnstad

Byggemåte

Bygning, generelt:

Bygningsdel, TG3:

Bad > Overflater, sluk og tettesjikt:
Tilstandsgraden/TG vurderes da badet ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav til et våtrom. Sluk og membran antas å være fra 1995, året for bygningens rehabilitering.
Tiltak: Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å benytte dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.
Kostnadsestimat: 300.000

Bygningsdel, TG2:

Utvendig > Vinduer:
Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid.
Tiltak: På grunn av alder bør vinduene vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

Vann- og avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for rør. Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.
Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå. Automatisk lekkasjestopper (sensor og magnetventil) bør monteres.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.
Tiltak: Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper (med unntak av baderomslampe og lys over komfyr).

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

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

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

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue
- Elektrisk oppvarming med flyttbare ovner

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5800 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 909,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 3 502,-

Bredbånd: 241,-
Avdrag felleslån: 124
Avdrag felleslån 2: 1 180,-
Avdrag felleslån 3: 1 240,-
Renter felleslån: 511,-
Renter felleslån 2: 54,-
Renter felleslån 3: 57,-

Felleskostnader inkluderer varmtvann, bredbånd, vaktmester, trappevask, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles forsikring, forretningsførsel.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 486 455,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 945 818,- 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.

TV/Internett/Bredbånd

Telia/Get

Borettslaget

Om borettslaget

Schweigaardsgate 94 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976059859. Schweigaardsgate 94 Borettslag består av 28 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Mindre fortløpende vedlikehold.
Mindre lekkasjer i kjeller ved et rør der pakningen røk har blitt reparert. En lekkasje fra rør ved bad i 5. etasje oppgang C, her rant vann gjennom samtlige bad og ned til kjeller. Ble tatt som forsikringssak og er blitt utbedret. Mindre skader på fasade over inngang B er reparert slik at murpuss etc ikke faller ned. Videre arbeid med dette følges opp av styret i året som kommer.

Det har blitt oppdaget problemer med fukt i fasaden ved næringslokalet grunnet feil maling samt at svanehalser er defekte. Her har det blitt utført reprasjonsarbeider. Videre arbeid med dette følges opp av styret i året som kommer. Styret vil og fokusere på å oppdatere vedlikeholdsplanen.

Større vedlikehold og rehabilitering i regi av borettslaget:
2024 - Nytt callinganlegg
2024 - Installert vannmålere
2024 - Drenering
2013 - Brannvarslingsanlegg
2012 - Nytt callinganlegg.
2012 - Rehabilitering og bytte av tak.
2012 - Nytt brannvarslingsanlegg.
2011 - Oppussing av oppganger.
2006 - Oppussing av fasade.
1994-1996 - Stor rehabilitering av gården med nytt elektrisk anlegg, nytt

røropplegg, nye vinduer, oppussing av fasader m.m.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, 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.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 147 000,- pr. 16.02.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Borettslaget har tre lån:

Lånenummer: 11420615401, Den Norske Stats Husbank
Type: A
Rentesats: 4,65%
Antall terminer: 4
Saldo: 499 758
Første termin/første avdrag: 01.06.2009 (siste termin 01.03.2026)

Lånenummer: 11420615410, Den Norske Stats Husbank
Type: A
Rentesats: 4,65%
Antall terminer: 4
Saldo: 525 460
Første termin/første avdrag: 01.06.2009 (siste termin 01.03.2026)

Lånenummer: 16368553968, DNB Bank ASA
Type: A
Rentesats: 5,65%
Antall terminer: 4
Saldo: 3 027 323
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes

Dyrehold

Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives.

Borettslagets forsikring

Gjensidige
Polisenr. 79947936

Tomt

Adkomst

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

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et sentralt og urbant område i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. Området har etterhvert blitt meget populært blant Oslos befolkning, og preges i dag av kulturelt og sosialt mangfold. Nye og velrenommerte restauranter, en rekke kafeer, fine badeplasser og gode trening- og turmuligheter blir en del av hverdagen.

Noen av de største byutvilingsprosjektene i byen finner sted her, og bydelen er en del av Bjørvika-prosjektet, som sammen med Barcode vil bli en del av Oslos nye finansdistrikt.

Når du bor rett ved Bjørvika, ved Operaen og Oslos nye finansdistrikt, kan du forvente svært gode kulturtilbud og shoppingmuligheter. Oslo Ladegård ligger under 10 min gange fra leiligheten og er en historisk arena som holder konserter i den klassiske sjangeren. I området er det også treningssenter og idrettshall.

Videre er det kort vei til Jordal sportspark med bl.a fotballbane, skøytehall, amerikansk fotball og skateanlegg. Det er også en rekke badeplasser innen kort avstand. Det er heller ikke langt til Alnaelva, hvor man kan gå inn mot Svartdalen med flotte skogsområder og rekreasjonsmuligheter for både turgåere og mosjonister. Turen opp til Ekebergsletta og vakre Ekeberg skulpturpark kan også anbefales.

Fra Akerselva er det også tur- og sykkelstier helt opp til Maridalsvannet. Andre parker og fine rekreasjonsområder i området, er blant annet Klosterenga kulturpark, Middelalderparken med vannspeil, Tøyenparken med Tøyenbadet og Botanisk hage. Ved flotte Sørenga sjøbad kan solfylte sommerdager nytes. Her er det åpent basseng, stort sjøbad og et eget barnebasseng.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Extra, Rema 1000 og Matkroken, samt Smart dagligvare og Easy. Nye Maaemo ligger en kort spasertur fra leiligheten. For deg som liker ferske brød og kvalitets-oster, kan du spasere en kort tur til Gamle Oslo delikatesse. Stockfleths ligger også innen kort rekkevidde til fots.

Oslo City, Byporten, Grønland Basar og de øvrige handlegatene i sentrum byr for øvrig på et rikt og variert utvalg. Det går også buss til Alna senter - landets største faghandelssenter, med store varehus og serviceenheter.

I området er det et svært godt kollektivtilbud med holdeplasser for trikk, T-bane og tog - alle innen en gangavstand på rundt 13 min. Nærmeste holdeplass er Harald Hårdådes plass som ligger ca. 150 meter fra boligen.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelser i nærområdet:
- Linje 37
- Linje 20
- Linje 100
- Linje 110
- Linje 54

Se Ruter.no for mer informasjon.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus datert 1894 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest, men angir ikke noe om eiendommens tilstand og sier lite om de offentligrettslige vilkårene, som kjøpere bør sette seg inn i etter behov. Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente byggetegninger og dagens planløsning. Vegg mellom stue og kjøkken er delvis revet. Se vedlagte byggetegninger. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående saker:
Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park -
Status: Avklaringsfase før politisk behandling

Saksnummer: 201615016

Schweigaards gate 92 - Utskifting av vinduer og tiltak mot brannspredning
Saksnummer: 202217909

Schweigaards gate 92 A-B - Rehabilitering av pipe
Saksnummer: 201609066

Schweigaards gate 98 A-L - Etterisolering av fasader og utskifting av vinduer
Saksnummer: 202300025
Status: Forespurt ny frist for tilleggsdokumentasjon

Dalehaugen 1 - 15 og Schweigaardsgate 98 A-L - Reparasjon av piper
Saksnummer: 202455217
Status: Tillatelse gitt - arbeider pågår.

Galgeberg 3 - Bruksendring fra butikk til restaurant og tilbakeføring av fasade
Saksnummer: 202451683
Status: Tillatelse gitt

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/233/420:
22.02.1896 - Dokumentnr: 900803 - Best. om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

27.06.1925 - Dokumentnr: 993880 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

08.02.1995 - Dokumentnr: 6842 - Erklæring/avtale
Utbedringsavtale
Bestemmelse om adkomstrett for Oslo kommune og de øvrige eiere av eiendommene i fornyelsesområde til utbedring og vaedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging.

08.02.1995 - Dokumentnr: 6848 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:415
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:418
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:463
Bruksrett til utearealet
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for etat for eiendom og utbygging

22.02.1896 - Dokumentnr: 900048 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

26.07.1991 - Dokumentnr: 38584 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:418
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.
Bestemmelse om bruksrett

26.07.1991 - Dokumentnr: 38584 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:418
Bestemmelse om adkomstrett
Elektriske kraftlinjer
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune.

18.09.1998 - Dokumentnr: 54780 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:415
Best. om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir. for
etat for eiendom og utbygging

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

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. 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.

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

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

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) - estimert til kr. 70 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 983,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

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 21. februar 2025

Ansvarlig megler

Caroline Ephraim, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95017690

Megler

Oda Sagstuen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 93220294

Meglerforetaket

Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling
Org. nr.: 930359815

Vedlegg

Schweigaards gate 94C

Tilstandsrapport

Andelsleilighet
Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 420
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 70 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 Rapportdato: 18.02.2025 Oppdragsnr.: 21067-1437 Referansenummer: OK1407

Autorisert foretak: Certus Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Per Ole Bjørnstad

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

CERTUS TAKST

Certus Takst utfører takst av bolig og eiendom i Oslo, Asker og Bærum.

Boligtakster som tilbys er blant annet:
- Takst for salg av bolig (Tilstandsrapport)
- Takst for kjøp av bolig (forhåndsbefaring, overtakelse og reklamasjon ved kjøp av ny eller brukt bolig).
- Ulike verditakster (forhåndstakst, tomtetakst og verditakst av bolig).
- Andre typer takseringsoppdrag.

Certus Takst er mesterbedrift, godkjent våtromsbedrift
Medlem av NITO (Norges ingeniør- og teknologorganisasjon) og Norsk Takst.
Ta kontakt for takst eller les mer om Certus Takst

HJEMMESIDE https://www.ctas.no



Rapportansvarlig

Per Ole Bjørnstad
Uavhengig Takstingeniør
takst@ctas.no
917 90 107

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleiligheten ligger i Gamlebyen i bydelen Gamle Oslo og er en del av et borettslag som består av 2 bygninger med 28 boligandeler.
Sentral beliggenhet med nærhet til butikker, skole, barnehage og offentlig transport.

Boligblokk fra 1897 har bærende veggkonstruksjon av murverk/tegl.
Etasjeskiller av treverk, stubbloft. Fasader med pussede detaljer (trekninger) og malt overflate.
Takkonstruksjon har saltak, og er tekket med takstein.
Inngangsparti har 2 veis kommunikasjon og kamerafunksjon.
Tilgang til boenhet via felles trappegang.

PARKERING
Mulighet for leie av parkeringsplass i borettslaget.
Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Det kan søkes om beboerparkering.
-

Andelsleilighet - Byggeår: 1898

INNVENDIG Gå til side
Gulv: Fliser på bad. Malt parkett og originalt tregulv.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Rosetter og stukkatur.

OPPVARMING
Peisovn i stues, samt elektrisk oppvarming med flyttbare ovner.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

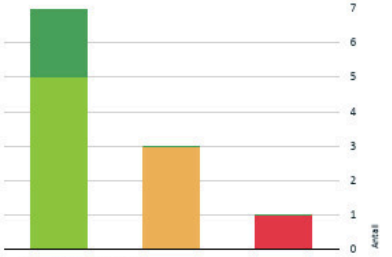
Planløsningen stemmer med plantegningene fra rehabiliteringsåret.

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

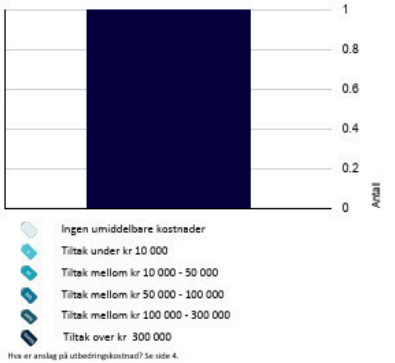
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Vurdering av utførelse og tilstandsgrader/TG er basert på visuelle undersøkelser, mens boligen har vært bebodd og fullt møblert. Eventuell slitasje, hakk og andre forhold, kan som følge av dette ha vært skjult for visuell undersøkelse befaringsdagen.

Leiligheten er en del av et større borettslag/sameie og informasjonen i tilstandsrapporten begrenser seg til det som normalt er boligeiers/andelens ansvar. Fellesdeler som blant annet grunnmur, yttervegger, tak og tekniske installasjoner, er derfor ikke undersøkt eller vurdert.
Vinduer, dører og balkonger/terrasser som disponeres av boenheten, er beskrevet og vurdert, selv om borettslaget/sameiet kan ha ansvaret for vedlikeholdet.
Eier/kunde har ikke opplyst om at boligen har vedlikeholdsansvar for fellesdeler. Ytterligere informasjon om fordeling av vedlikeholdsansvar finnes i vedtektene for borettslaget/sameiet.

Bygninger som ble ført opp tidligere enn byggteknisk forskrift (TEK 17), er naturligvis bygget etter de gjeldende kravene ved søknadstidspunktet for bygningen. Blant annet er kravene til lyd, ventilasjon, fuktsikring, energi (tetthet og isolering), materialvalg og tekniske løsninger, endret. I tillegg vil det være en del skjeveheter i/på bygningen.

Tilstandsgrad/TG blir generelt sett vurdert etter krav som var gjeldene ved søknadstidspunktet for oppføring av byggverket, men noen bygningsdeler kan også ha blitt vurdert etter utførelsens byggeår/alder. Det samme gjelder for vurdering av bygningsdeler som i dag har endret krav til helse, miljø og sikkerhet, men der utførelsen var vanlig på søknadstidspunktet.

Bygningsdeler som har passert halvgått forventet levetid/høy alder, kan ha flere avvik, enn det som er beskrevet under avvik/tiltak i tilstandsrapporten. Det kan også være at det finnes større/alvorlig skjulte skader bak eller i tilknytning til slike bygningsdeler, og dette er noe kjøper må ta høyde for, når bygningsdelen er registrert med et vesentlig avvik på grunn av redusert vedlikehold og alder.
Kjøper må lese hele rapporten, da bygningsdeler kan inneholde viktige opplysninger, selv om det ikke har blitt registrert ett avvik og redusert TG.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 5. etasje > Bad > Overflater, sluk og tettesjikt Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Vann- og avløpsrør — Gå til side
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon — Gå til side

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER
Norsk takst

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1898

Kommentar
Byggeår fra Ambita Infoland.

Vedlikehold
EIER OPPLYSE OM:
2025: Montert del av garderobeskap i gang.
2025: Skifte av stikk i stue.
2023: Montert ildsted.
2022: Montert nytt servantskap og dusjkabinett.
2020: Plassbygd garderobeskap på soverom.
2020: Installert ny elektrisk kurs og stikk på kjøkkenet.
2020: Malt tak/himling i stue og kjøkken.
2020: Malt dører og vinduer.
2020: Slipt og oljet tregulv i soverom, kjøkken og stue.
2020: Malt gulv i entre og soverom.
2020: Åpnet vegg mellom stue og kjøkken.
2020: Montert ny kjøkkeninnredning.
2020: Montert avtrekksvifte til ventilasjon.
-

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer har 2-lags glass, karm og ramme av treverk, datert 1995.
Det ble verken gitt opplysninger fra kunde/selger, eller avdekket vesentlig slitasje eller skader på bygningsdelen befaringsdagen. Vinduene ble visuelt undersøkt ved bruk av stikkprøver. Vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid, der eldre vinduer slipper ut mer varme, enn de som er nyere. Å avdekke eventuelle punkterte vinduer kan være vanskelig, da dette vil kreve spesielle lysforhold. Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for vinduer.

Borettslag har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer har passert over halvgått forventet brukstid.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

På grunn av alder bør vinduene vedlikeholdes eller på sikt skiftes.

TG 1 Dører

Inngangsdør til boenhet har brannklasse EI/B 30 og lydklasse Rw/dB 35.
Jevnlig justering av deler og vedlikehold av overflater må alltid regnes med for dører.

Borettslaget har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

Overflater

Gulv: Fliser på bad. Malt parkett og originalt tregulv.
Vegger: Fliser på bad og over kjøkkenbenk. Malte overflater ellers.
Tak/Himling: Malte overflater i alle rom. Rosetter og stukkatur.

Overflatene har normal bruksslitasje, i forhold til alder. I en fraflyttet bolig er det normalt at slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater kommer frem, hvor det har vært møblement, bilder og hyller. Det må også påregnes at overflater ikke er bak eller under de synlige overflater mot innredning og lignende.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er antatt oppført etter gjeldene krav fra byggeår. I eldre bygninger vil det være knirk og større skjevheter på gulvets overflate. Kjøper må forutsette at gulv har vesentlige/store skjevheter.
En eventuell oppretting av gulv til lik høyde i alle rom, vil kunne medføre store kostnader. En omfattende oppretting vil heller ikke alltid la seg gjennomføre på grunn av konstruksjonen og vekt. Bygningsdelen er ikke vurdert, da denne ikke er en del av undersøkelsene som nevnes i Forskrift til avhendingslova.

TG 0 Radon

Hos Norges geologiske undersøkelse/ngu.no finnes den antatte radonforekomsten på tomten. Kartet er delt inn i områder og det kan være høyere og lavere radonforekomst, enn det som blir opplyst om på kartet. En bolig som er 3 etasjer over bakkeplan trenger vanligvis ikke å bli målt for radon, i henhold til DSA. Dette er på grunn av at radonforekomst synker for hver etasje over bakkeplan.

Årsmiddelverdien av radon i rom for varig opphold (stue, lignende rom, kjøkken og soverom) bør være så lavt som mulig og må være mindre enn 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter). Igangsetting av tiltak må utføres dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter).

Pipe og ildsted

Ildsted/Peisovn i stue.
Funksjonalitet og innvendig pipeløp er ikke vurdert, da dette ikke er med i undersøkelsesnivået for tilstandsrapporter. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at pipeløpet har blitt rehabilitert den senere tid eller om det er fyringsforbud.

Borettslaget har som regel vedlikeholdsansvar for utskifting, men den aktuelle fordeling av vedlikeholdsansvaret finnes i vedtektene.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 1995, bygningens rehabiliteringsår.

5. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater, sluk og tettesjikt

Fliser på gulv og vegger ble undersøkt på tilgjengelige flater med stikkprøver. Det ble ikke avdekket bom under fliser.

Fall til sluk er kontrollert med laservæter på tilgjengelige flater befaringsdagen. Lokale ujevnheter forekommer.
Fall på gulv var ikke mulig å kontrollere under dusjkabinett. Utenfor dusjsone har ca. 1:100 fall til sluk.
Høydeforskjell fra sluk til flisoverflate på gulv ved dørterskel/underkant av dørterskel, ble målt til 40 mm.
Gjeldende krav til fallforhold fra byggeår krever at det er tilstrekkelig fall mot sluk, fra deler av gulvet som antas å bli utsatt for vann

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

regelmessig/bruksvann. Kravene til fallforhold er endret siden byggeår. Forhold ved lekkasjevann er vurdert ut ifra kravene for søknadstidspunktet for bygningen og ikke etter byggeteknisk forskrift (TEK 17) ved befaringstidspunktet.

Sluk og membran antas å være fra 1995, året for bygningens rehabilitering.
Sluk av plast plassert under dusjkabinett.
Membranen antas å ligge skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Bygningsdelene er skjult og tilstandsgraden vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden/TG vurderes da badet ikke tilfredsstiller dagens byggtekniske krav til et våtrom.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vanntett sjikt/membran bør skiftes, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I bad hvor det vanntette sjiktet/membran har ukjent restlevetid/gjenstående levetid, anbefales det å benytte dusjkabinett med avløpsrør direkte til sluk, for å begrense vannmengden på overflatene.
Kostnadsestimat: Over 300 000

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning har servantskap og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri.
Dusjkabinett, gulvstående toalett og opplegg til vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte og spalte for luftgjennomstrømning fra andre rom under dørblad. Det mekaniske avtrekket styres ved kjøkkenvifte.
Tilstrekkelig avtrekk ble registrert ved bruk av papir mot avtrekkspunkt befaringsdagen.

5. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke gjennomført, da vegger består av murverkskonstruksjoner.

Overflatesøk ble i stedet gjennomført med stikkprøver på våtrommets innvendige overflater, med bruk av fuktmåleverktøy/Protimeter MMS 3. Ingen forhøyede verdier ble indikert befaringsdagen, men det opplyses om at et overflatesøk kan være unøyaktig og må ikke forveksles med en fuktmåling i treverk eller en relativ fuktighetsmålig/RF.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av heltre. Trykk/åpne funksjon på flere fronter. Overlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Integrerte hvitevarer med platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og benkefryseskap.

Fuktsøk utført med stikkprøver er foretatt med fuktindikator, og gir ikke unormale fuktverdier i områder der det anses å være fare for fuktvandring.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Kjøkkenhette/ventilator med mekanisk avtrekk til kanal. Tilstrekkelig avtrekk registrert ved bruk av papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vann- og avløpsrør

Vannrør av plast på kjøkken og bad. Felles vannrør av kobber.
Stengeventil på kjøkken ble funksjonstestet under befaring og virket som tiltenkt.
Eier har koblet vask og blandebatteri på kjøkkenet selv.

Trykk ble undersøkt ved å åpne kraner på kjøkkenet og badet, virket som tiltenkt under befaring. Eier har heller ikke opplyst om at vanntrykket, kan bli redusert ved at det brukes vann flere steder samtidig i boligen.

Avløpsrør ble kontrollert ved avrenningstest, der vann fra forskjellige sanitærinstallasjoner ble testet samtidig, uten at det ble påvist vesentlig avvik.

Sameiet har vedlikeholdsansvar for utskifting av felles vann- og avløpsrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid har passert for rør.
Automatisk lekkasjestopper ved oppvaskmaskinen på kjøkkenet, var ikke synlig befaringsdagen.
-

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak siden bygningsdelen fungerer i dag, men som følge av alder kan behov for vedlikehold/utskifting plutselig oppstå.
Automatisk lekkasjestopper (sensor og magnetventil) bør monteres.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon som er vanlig for byggeår, men uten friskluftilførsel fra ventiler i vinduer. Boligen får tilluft fra bygningskroppens utettheter. Selv om det ikke var vanlig med ventiler i vinduer fra byggeår, vil det kunne være nødvendig å gjennomlufte etter behov, slik at luften i rommene fornyes og den relative luftfuktigheten synker. Ved utskifting av vinduer bør det monteres vinduer med ventiler for å kunne ha mulighet til å styre tilluften i boligen.

Luftgjennomstrømning/overstrømning til rom for varig opphold anbefales (spalte under dørblad), slik at luft fra ventiler/tilluft kan bevege seg til andre rom, selv om dører er lukket.

Ventilasjonssystemer er i stadig endring og kravene til utforming og ytelse har blitt endret siden byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen har naturlig ventilasjon, vanlig for byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav om oppgradering til nyere ventilasjonssystemer, enn det som var vanlig fra byggeår.

Varmtvannstank

Det er ikke varmtvannsbereder innvendig i boenheten, da det er felles varmtvann.

Elektrisk anlegg

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap har totalt 6 kurser (jordfeilbrytere) med 6 fordelingskurser. El-tavle i fellesareal har hovedsikring og AMS måler, men har ikke blitt undersøkt.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent, men det elektriske anlegget ble skiftet på 1990-tallet, da bygningen ble totalrehabilitert.
   Kurser er endret etter dette.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Nåværende eier/kunde har kun kjennskap til elektriske arbeider som har blitt utført under eget eie og eier/kunde opplyser om at disse arbeidene er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   SAMSVARSERKLÆRING 26.10.2020
   Arbeidsbeskrivelse: "Trekke ny kurs for stekeovn, koble opp 2 stikk over kjøkkenbenk, stikk til kjøl og frys, lampepunkt med bryter. Skifte ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater."

   SAMSVARSERKLÆRING 12.02.2025
   Arbeidsbeskrivelse: "Komponent bytte av 3 skadede stikkontakter uten jord."

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Generell kommentar

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapport

Kontroll av det elektriske anlegget og funksjon for blant annet brytere, dimmere, termostater, gulvvarme og komfyrvakt undersøkes ikke og er heller ikke innenfor undersøkelsesnivået for en tilstandsrapport, og må gjennomføres av godkjent elektrovirksomhet.
På generelt grunnlag anbefales det å gjennomføre en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget, når det ikke har vært gjennomført et uanmeldt el-tilsyn, innenfor de siste 5 årene.

Branntekniske forhold

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

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

Boenheten har brannslukkingsutstyr (brannslukningsapparat) og sentral røykvarsler.
Utstyr og varsling har ikke blitt funksjonstestet.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Norges geologiske undersøkelse/ngu.no har informasjon om opprinnelige masser på tomten.
For å stadfeste byggegrunn må det gjøres geologiske undersøkelser. Geologiske undersøkelser er ikke gjennomført befaringsdagen, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået i en tilstandsrapport.

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i fellesgarasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
5. etasje	70			70			70
Kjeller		6		6			6
Loft						7	7
SUM	**70**	**6**				**7**	**83**
SUM BRA	**76**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod i fellesareal (ca. 6 m²)	
Loft		Bod i fellesareal (ca. 4 m² gulvareal), Bod i fellesareal (ca. 3m² gulvareal)	

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Kommentar

AREALMÅLING
Arealmålingen er utført med avstandslaser/Leica Disto S910, som har målenøyaktighet +/- 1 mm over 300 meter.
Det er bruken av rom som er utgangspunkt for romnavnene i tilstandsrapporten, selv om de er ikke er utført etter gjeldende krav og/eller mangle godkjenning av kommunen.
For at BRA-i eller BRA-e skal kunne regnes som måleverdig areal, må det være en romhøyde på minimum 1,90 m og 60 cm bredde. For rom som har høyde under 1,90 m, legges det til 60 cm inn mot yttervegg, Arealet ellers kalles for ALH (Areal med lav himlingshøyde). Ved å summere måleverdig areal med ALH, blir til sammen GUA (gulvareal).
BRA-e kan også være i bygninger eller deler av en bygning, som brukes av to eller flere boenheter og er en del av et fellesareal.
På grunn av møbler/innredning kan oppmåling avvike noe, da vegger kan være skjeve og gi andre mål enn ved måling langs gulvet. I BRA (bruksareal) skal montasjekanaler, piper og lignende, regnes med.
For en eldre bygning vil vegger være skjeve og ute av vinkel, og arealmålingen vil være mindre nøyaktig om en sammenligner en bygning der alle yttervegger er rette. For å få en helt nøyaktig arealmåling, må all innredning mot yttervegger fjernes og rommene må deretter skannes/måles i en høyde rett over gulvlistene.
Felt mot inngangsdør i gulvhøyde er tatt med i (BRA) bruksarealet.

ROMHØYDER
Romhøyder av utvalgte rom ble målt til ca. 2,90 m i stue og ca. 2,39 m på bad.
Målingene ble gjennomført som stikkprøver, er tilfeldig valgt, vil kunne variere i rom som følge av skjevheter i tak/himling og gulv, samt at det kan også være nedsenk eller kanaler som gjør at tak-/himlingshøyden vil variere og høydetallet må sees på som et omtrentlig tall.

BODER I FELLESAREAL
Bod i fellesareal er et tilleggsareal som boenheten disponerer, utover BRA-i (internt bruksareal). Bodarealet ble fremvist av eier/kunde. Det opplyses om at hvis det er fremvist bodareal som har blitt tatt i bruk, men en annen boenhet har bruksrett til eller at arealet blir omdisponert senere, vil bodarealet kunne endres.
Bodarealet er et oppbevaringsareal og inneholder som oftest en del inventar, og alle arealmålinger må derfor sees på som omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Planløsningen stemmer med plantegningene fra rehabiliteringsåret.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Bygninger som er oppført etter tidligere byggtekniske forskrifter, har en annen standard for branntekniske forhold, enn det som er vanlig i dag, selv om ikke alt er synlig. Dette gjelder blant annet for utgang fra branncelle, rømningsvei og materialers egenskaper for tetthet innenfor en branncelle/boenhet.
For bygninger oppført før 1985, gjelder forskrift om brannforebygging. Denne beskriver at det skal være varsle- og slokkeutstyr i alle boliger og at eier av byggverket skal sørge for å oppgradere bygningen, slik at den tilfredsstiller krav av 1985. I bygninger med ett trappeløp, uten omkringliggende mulighet for rømning, er det ofte at brannvesenets stigebil er en del av boligens alternative rømningsvei. En slik rømning krever at stigebilen har tilstrekkelig plass og høyde. Branntekniske spørsmål vedrørende boligen, kan undersøkes hos det lokale brannvesenet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	70	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Per Ole Bjørnstad	Takstingeniør
	Åsmund Amandus Semere Steinsholm	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	420	0	0	985.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 94 C

Hjemmelshaver
Schweigaardsgate 94 Borettslag

Kommentar
Matrikkeldata i henhold til Ambita.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
976059859		Boligbyggelaget USBL	Minda Snefrid Caspara Holm og Åsmund Amandus Semere Steinsholm

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	23 436	*31.12.2024*	146 781	*31.12.2024*

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Eiendomsopplysninger

Om tomten

AREAL
Det er ikke fremlagt opplysninger som forteller noe om at tomten er festet.

VEI, VANN OG AVLØP
Adkomst via offentlig vei.
Vann- og avløp er tilkoblet med private stikkledninger innenfor eiendommen til offentlig nett.
-

Tinglyste/andre forhold

BRUKSRETTER OG HEFTELSER
Om det foreligger bruksretter og/eller heftelser i forbindelse med boenheten eller eiendommer er ikke undersøkt, da dette ikke er innenfor undersøkelsesnivået til en tilstandsrapport. Se Grunnboksutskrift for ytterligere informasjon.

BYGNINGSSTATUS OG BYGGESAK
Bygningsstatus: Tatt i bruk i 1898. Det utstedes ikke ferdigattest for byggesaker som ble tatt i bruk før 1998.
Gjeldende reguleringer for eiendommen kan finnes hos kommunen.

FELLESKOSTNADER
Tot. innev. måned: 6909 kr.
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Avdrag felleslån 124
Renter felleslån 2 54
Renter felleslån 3 57
Felleskostnader
Bredbånd 241
Avdrag felleslån 2
Avdrag felleslån 3
Renter felleslån 511

VEDLIKEHOLD
Det er kun opplysninger om større vedlikehold og rehabilitering, som er gjennomgått av borettslagets årsrapport. Årsrapporten inneholder ikke opplisting av vedlikehold, men det et opplyst om at det foreligger en vedlikeholdsplan for bygningen. I tillegg til at det skal utarbeides en tilstandsrapport av fasaden. Kjøper må forutsette at det må gjennomføres vedlikehold på felles areal og bygning.
-

Opplysninger i tillstandsrapporten

OPPLYSNINGER GITT AV KUNDE
Opplysningene i tilstandsrapporten forutsetter at kunden har fremlagt alle tilgjengelige opplysninger, korrekt og at det heller ikke er utelatt informasjon som vil kunne ha betydning for kjøper. Deriblant årstall for vedlikehold/utskiftning av bygningsdeler.
Kunde er informert om å lese takstrapporten nøye for eventuelle feil, mangler eller tilleggsopplysninger, og gi tilbakemelding på disse før rapporten blir tatt i bruk.

Kjøper må alltid sette seg godt inn i gjeldende dokumenter for bygningen og området, samt gjøre grundige undersøkelser.
-

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79947936			

Kommentar
Forsikring av borettslagets bygning/fellesareal.

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæringsskjema.	17.02.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning.		Våningshus, byggeår Etasjeplan, rehabiliteringsår 1994.	Gjennomgått		Nei
Digital eiendomsinformasjon.		Utvalg av informasjon er hentet fra Kartverket/Eiendomsverdi/Ambita.	Gjennomgått		Nei
Boligopplysninger fra forretningsfører.		Det er kun månedlige felleskostnader og andel fellesgjeld som har blitt gjennomgått. Se salgsoppgave for ytterligere opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Vedtekter og årsrapport/generalforsamling.		Det er kun opplistet større vedlikehold og rehabilitering som er undersøkt i årsrapporten.	Gjennomgått		Nei
Faktura for håndtverkertjenester.		Det er kun fremlagte fakturaer, som er opplistet i tilstandsrapporten.	Gjennomgått		Ja
Elektrisk arbeid, samsvarserklæring.		Arbeidsbeskrivelse for fremlagte samsvarserklæringer, er under punktet for elektrisk anlegg.	Gjennomgått		Ja
Brann- og redningsetaten, tilsyn.	12.01.2021	Tilsyn fyringsanlegg.	Gjennomgått		Ja
Kontrollskjema for ildsteder.	04.12.2023	Montering av ildsted.	Gjennomgått		Ja

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 420
0301 OSLO

Certus Takst AS
Risengveien 16 A
1387 ASKER

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu løger en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/OK1407

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TO MALERE INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS

To Malere Interiør & Vedlikehold AS
Gjerdrumsvei 14
0484 Oslo
Org nr: 987755059
post@tomalere.no
http://www.tomalere.no

Miljøfyrtårn

FAKTURA
13.06.2020

Fakturanr: 30365-7854
Kundenr: 10256
Side: 1

5303657854 8

ÅSMUND STEINSHOLM
SCHWEGAARDSGATE 94 C
0656 OSLO

Deres ref. Åsmund Steinsholm
Org.nr/mva regnr: 0

Vår ref. Thomas Krogh
Forfallsdato: 23.06.2020

Benevnelse	Antall	Enhet	A-pris	Rab	Beløp
Male/snekkerarbeider ihht pristilbud 20096 Schweigaardsgate 94 C, 0656 Oslo	1,00		45267,00		45267,00
MVA (25,00 % på 45267,00)					11316,75

Fordringen er overdratt til Svea Finans NUF til eiendom. Befriende betaling kan kun gjøres til Svea Finans NUF og nedenstående konto.
Eventuelle innvendinger mot denne faktura skal gjøres omgående.
Etter forfallsdato påløper purregebyr samt forsinkelsesrente, etter de til enhver tid gjeldende satser fastsatt i lov eller forskrift.

Følgende beløp skal være oss i hende innen 23.06.2020 NOK **56.583,75**

Svea Finans NUF
Postboks 2220 Sentrum, 7412 Trondheim
Hjemmeside: www.sveafinans.no
E-post: kundeservice@sveafinans.no
Tlf: 73 93 06 00. Hverdager 8 - 16
986346422MVA Foretaksregisteret

Konto 6401.06.43145

Fakturanummer: 30365-7854

Kvittering

Innbetalt til	Beløp	Betalerens kontonummer	Blankettnummer
6401.06.43145	56.583,75		6892535235

RIV HER!

Betalingsinformation

Fakturanr: 30365-7854
Kundenr: 10256

Kid nr:
303 65000 00078 544

GIRO

Betalings-frist 23.06.2020

Underskrift ved girering

Betalt av
ÅSMUND STEINSHOLM
SCHWEGAARDSGATE 94 C
0656 OSLO

Betalt til
TO MALERE INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS
C/O SVEA FINANS NUF
POSTBOKS 2220 SENTRUM
7412 TRONDHEIM

Belast konto

Kvittering tilbake

Kundeidentifikasjon (KID)	Kroner	Øre	Til konto	Blankettnummer
3036500000078544	56583	75	< 0 > 6401 06 43145	<6892535235>

Prosjekt:	Schweigaardsgate 94 C
Kunde:	Åsmund Steinsholm
Deres ref:	**Åsmund Steinsholm**
Vår ref.	**Thomas Krogh**

TO MALERE
INTERIØR & VEDLIKEHOLD AS

Post	Beskrivelse	Enhet	Mgd	Pris	Sum
	Ny gipshimling				
Stue	Frakting av gips opp til 5etg uten heis, innkjøp og montering av gipsplater for himling,tipasninger/utskjæringer rundt roset.	R.S	1	27600,00	kr 27 600,00
	Det tages forbehold om at der er feste i taket, kappes inn til rund kant på rosett, avkappet brukes ikke om igjen.				
	Ny gipshimling sparkles, pusse og males				
Stue	Tildekking av gulve, gipsplatesamlinger strimles og sparkles 2 strøk med medium sparkel, pusses, overganger fuges med akryl, tak males 2 strøk med takhvit.	R.S	1	8775,00	kr 8 775,00
	Nyt gipsvegg på kjøkken				
Kjøkken vegger	Tildekking av gulve, gipsplatesamlinger strimles og sparkles 2 strøk med medium sparkel, pusses, overganger fuges med akryl.		Tatt ut av tilbud		
	Eksisterende tak på kjøkken				
Kjøkken tak	Alle sprekker i tak skjæres opp og sparkles på nytt, kjøkken tak fullsparkles, oppheng av duk samt 2 strøk takhvit.	R.S	1	5340,00	kr 5 340,00
	Entre tak				
Entre tak	Nødvendig forbehandling som tetting av huller, sprekker i hjørner fuges med akryl, tak males 2 strøk med takhvit.		Tatt ut av tilbud		
	Betingelser				
	Tilbudet inkluderer alle materialer og utstyr så fremst ikke annet er beskrevet i tilbudet.				
	Eventuelle parkerings avgifter kommer i tillegg til oppgitte priser.				
	Spise, skifterom og toalett er tilgjengelig ved oppstart.				
	Alle berørte arealer er ryddige ved oppstart.				
	Tilbudet forutsetter rasjonell drift uten avbrudd vi selv ikke er nærmest til å ta ansvar for. Eventuelle etterarbeider avregnes som regningsarbeider.				
	Tilbudet gjelder kun det som er beskrevet i hver enkelt post og eventuelle skjulte feil og mangler kan gi grunnlag for endringer i pris.				
Rigg og Drift	**Transport, tilrigging, opprydding, lovpålagt avfallshåntering, prosjektledelse etc.**	R.S	1	3552,00	kr 3 552,00
Sum ekskl. mva.					kr 45 267,00
Sum inkl. mva					kr 56 583,75

Samsvarserklæring

Kunde

Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Åsmund Steinsholm	Schweigaards gate 94C	0656 (Oslo)	16299

Kontaktperson	Telefon	E-post
	40484803	steinsholm@gmail.com

Anlegg

Anleggsbeskrivelse

Bytte 4 stikkontakter med sprukket deksel, uten jord

☐ Nyanlegg ☐ Mindre utvidelse ☐ Større utvidelse ☐ Ombygging/rehabilitering ☒ Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappa-nummer
Schweigaards gate 94C	0656 (Oslo)		

Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
2025-02-12	2025-02-12	2025-02-12	

Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig
fel - Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg		bolig

☐ Prosjektering ☒ Utførelse

Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Organisasjonsnummer
Visjonel AS	Eikenga 33A	0579 (Oslo)	918181539

Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
102710	Pål Einar Storsveen	22715222	kundeservice@visjonel.no

Beskrivelse

Komponent bytte av 3 skadede stikkontakter uten jord.

Erklæring

Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk. Eier av anlegget skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon om anlegget.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Komplett dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget via:

☒ Boligmappa.no ☐ E-post ☐ Per post

Kommentar

Samsvarserklæring

Faglig ansvarlig eller bemyndiget person

Navn	Dato	Signatur
Pål Einar Storsveen	2025-02-12	Elektronisk signert av Pål Einar Storsveen. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Elsikkerhetsdokumentasjon

Dokumentasjon av det elektriske anlegget

Erklæring om samsvar i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg

VISJONEL AS

Utarbeidet Av	
Firma/Navn:	Visjonel AS
Kontaktperson:	Thomas Dagfinsen
Adresse:	Selma Ellefsens vei 2
Postnr/Sted:	0581 Oslo
Telefon:	22 715 222
E-post:	kundeservice@visjonel.no
Organisasjonsnr.:	918 181 539
Elvirksomhets-ID:	

Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Åsmund Steinsholm	
Kontaktperson:		
Adresse:	Schweigaards gate 94C	
Postnr/Sted:	0656 Oslo	
Telefon/Mobil:	40484803	40484803
E-post:	steinsholm@gmail.com	
Kundenummer:	11567	

Anleggsadresse				
Anleggssted:				
Adresse:				
Postnr/Sted			Boligmappe nr:	

Ordreopplysninger		
Ordrenummer:	Påbegynt dato:	Avsluttet dato / Planlagt ferdig:
12705	19.10.2020	26.10.2020

Anleggsbeskrivelse					
☐ Nyanlegg	☑ Utvidelse	☑ Endring		Type installasjon:	Boligblokker
Utført iht:	☑ NEK 400	Utg:	2018		
	☐ Annet	Beskr:			

Beskrivelse/Kommentar

Trekke ny kurs for stekeovn, koble opp 2 stikk over kjøkkenbenk, stikk til kjøl og frys, lampepunkt med bryter. Skifte ut gamle sikringer med nye jordfeilautomater.

Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og oppdatert informasjon. Erklæring om samsvar er et verdipapir og en garanti for at installasjonen er bygget etter gjeldende regelverk.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjon i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Faglig Ansvarlig / Bemyndiget Person	
Navn:	Pål Einar Storsveen
Dato:	26.10.2020
Signatur:	Pål Einar Storsveen

Ansvarlig montør: Stian Viftrup Andersen

Brann- og redningsetaten

Oslo

Schweigaardsgate 94 Borettslag
Schweigaards gate 94 A

0656 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato:
	21/279-1		12.01.2021

Vi fant ingen feil ved tilsyn

Adresse: Schweigaards gate 94 A Gnr: 233 bnr: 420 Leilighet: Fellesareal

Vi gjennomførte tilsyn hos dere den 28. oktober 2020 . Ved tilsynet fant vi ingen feil på fyringsanlegget ditt.

Hvorfor gjennomfører vi tilsyn?
Tilsyn med fyringsanlegg er en lovpålagt oppgave for Brann- og redningsetaten.
Formålet med tilsynet er å kontrollere at brannsikkerheten hos dere er god nok. Tilsynet er visuelt.

Har dere spørsmål?
Kontakt saksbehandler fortrinnsvis på e-post til postmottak@bre.oslo.kommune.no. Eventuelt på telefon 916 52 309

Aktuelt regelverk

- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er hjemlet i brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.
- Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.
- Forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd Kontroll og vedlikehold av fyringsanlegg.

Med vennlig hilsen

Remy Hagen
teamleder

Tom Karstein Fagerhaug
feier

Dette dokumentet er elektronisk godkjent.

Brann- og redningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Nedre Rommen 2, 0988 Oslo
Postadresse:
Arne Garborgs plass 1, 0179 Oslo

Telefon: +47 23 46 97 70
postmottak@bre.oslo.kommune.no
Org. nr.: 876 820 102
oslo.kommune.no

PEISBUTIKKEN
PIPER OG ILDSTEDER

Peisbutikken AS - Org nr 921 412 371 - Brynsveien 98, 1352 Kolsås - post@peisbutikken.no - Tlf: 21 01 40 10

Kontrollskjema for ildsteder

Eier: ÅSMUND AMANDUS STEINSHOLM
Email: STEINSHOLM@GMAIL.COM
Tlf: 40484803
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94C
Postnr og sted: 0656 OSLO
Bolignr (eks. H-0101):

Produkt: SKANTHERM SHAKER
Effekt i kW: NOMINELL 7 kW
Skorsteinstype/dimensjon: Ø150
Fjernet produkt/type: –
Antall ildsteder montert på røykløpet: –
Totalt antall røykløp i bruk: –
Plassering ildsted/etg: STUE

Følgende ble kontrollert under installasjonen:

Kontrollpunkt	Ja	Nei
Er ildstedet montert etter monteringsanvisning?	☑	☐
Kontrollert avstand til brannmur?	☑	☐
Kontrollert avstand til brennbart materiale?:	☑	☐
Kontrollert avstand til tak?	☑	☐
Er det plate under og foran ildstedet?	☑	☐
Tåler gulvet vekten av ildstedet med omramming?	☑	☐
Er det feiemuligheter?	☑	☐
Er ildstedet koblet til uteluft?	☐	☑
Er røykrøret montert i skorsteinen etter skorsteinsprodusentens anvisninger?	☑	☐
Har skorsteinen passende dimensjon?	☑	☐
Finnes monteringsanvisningen på plass?	☑	☐

Annet.....

Kontrollerklæring

Installasjonen er kontrollert ved hjep av :

Utfylt skjekkliste	☑	☐
Visuell kontroll	☑	☐
Røykpatron	☐	☑
Videokamera	☐	☑
I henhold til monteringsveiledning	☑	☐

Installert OSLO (Sted) 4/12-23 (Dato) MARCIN WIECZOREK (Eiers og eventuelt innstallørs signatur)

Installasjonen er kontrollert og funnet i orden.

Det er myndighetskrav at kontrollerklæring finnes. Sørg for at denne siden blir utfylt og ta godt vare på denne monterings- og bruksanvisning, den er et verdipapir for boligen.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Steinsholm, Åsmund A S	9578-5999-4-2104013	2025-02-17 08:00:44
Holm, Minda Snefrid Caspara	9578-5998-4-1158911	2025-02-17 08:10:37

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
17. feb. 2025

Oppdragsnummer
34-0028/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 94C, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Åsmund Amandus Semere Steinsholm, Minda Snefrid Caspara Holm

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. mars 2020

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: 79947936
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, ufaglært

Arbeid som er utført: Nytt servantskap med vask og dusjkabinett ble installert i 2022. Tilkobling av vann er her utført innenfor rammene av hva som er tillatt for privatpersoner.

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

Eventuell kommentar: Silikonfuge langs gulv er byttet. Ellers ingen endringer.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak er rehabilitert i regi av borettslaget på 2000-tallet, så vidt meg bekjent er dette utført i tidligere eiertid. Ildsted er montert i 2023, arbeidet ble utført av Peisbutikken AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget ble det i 2024 utført drenering langs byggets sør-øst fasade. Arbeidet ble utført av Grunnentreprenøren AS

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er blitt utført mindre arbeider i henholdsvis 2020 og 2025. Begge ganger ble arbeidene utført av Visjonel AS. Arbeidene i 2020 bestod i å legge ekstra kurser og stikk på kjøkken. Arbeidet i 2025 dreide seg om bytte av stikkontakter i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Anlegget er ikke kontrollert annet enn av elektriker som har utført arbeider i leiligheten i vår eiertid.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har i 2024 blitt installert vannmåler i gården i regi av borettslaget.

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Himling i kjøkken og stue ble pusset opp av faglærte i 2020. Det ble lagt duk i tak på kjøkken, helsparklet og malt. I stue er det montert gipsplater i tak som er helsparklet og malt. Arbeidet ble utført av firmaet To malere interiør og vedlikehold AS. Følgende arbeid er utført av eier som er arkitekt MNAL: I 2020: Alle overflater ink. dører og vinduer er malt. Gulv i sov 1, kjøkken og stue er slipt og oljet. Gulv i gang og sov. 2 er malt. Det er tatt åpning mellom kjøkken og stue smyg gipset og malt, ny terskel. Foringer i dørsmyg mellom kjøkken og gang er flyttet innenfor eksisterende konstruksjonsåpning for å gi plass til kjøleskap. Ny kjøkkeninnredning med selvproduserte fronter er montert. Tilkobling av vann er utført innenfor rammene av hva som er tillatt for privatpersoner. Ny ventilasjonsvifte er montert og koblet til avtrekk på bad og som komfyravtrekk. Plassbygget skap med selvproduserte fronter på soverom er montert. I 2022: Plassbygget garderobe og bokhylle i gang er montert. 2025: Det er bygget inn ekstra lagringsplass i vegg bak garderobe i gang.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ikke i enheten. Feil med drenering langs byggets sør-øst fasade er utbedret i regi av boretslaget i 2024.

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?

Ja

Beskriv: Varmekabler på bad fungerer ikke. Termostaten har ikke blitt forsøkt byttet etter overtagelse i 2020 så det er uvisst om det kun er denne som ikke fungerer.

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

Ja

Beskriv: Det er noe skjeve gulv i leiligheten, men ikke mer enn hva som er normalt for en gård fra 1880-årene.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært feil på vann/avløp knyttet til leiligheten.

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 et tilfelle av Majorstuabiller i en annen oppgang i borettslaget for en stund tilbake, som så vidt oss bekjent ble behandlet av skadedyrfirma. I egen enhet har vi observert noe innsekter særlig på vår/sommerhalvåret (leilighetens vinduer ligger direkte vendt ut mot store kirsebærtrer og grønn park), men ingen vi har kunnet identifisere som skadedyr. Det har heller ikke vært noen skader på tekstiler eller lignende, så vi har vurdert det som innenfor hva som er normalt.

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

Eventuell kommentar: Ikke annet enn tilstandsrapporten fra forrige salg.

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? Siste måling vi er kjent med er i tilstandsrapporten fra forrige salg av leiligheten. Dokumentet er datert 11.09.2019.

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?

Ja

Beskriv: Det er en leilighet i borettslaget hvor det tidligere har vært et problem med noe sjenerende lukt. Dette har av styret blitt fulgt opp med den aktuelle beboer. Problemet virker å være løst etter dette.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0028/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Holm, Minda Snefrid Caspara	2025-02-17	Steinsholm, Åsmund A S	2025-02-17

Identifikasjon: bankID Holm, Minda Snefrid Caspara

Identifikasjon: bankID Steinsholm, Åsmund A S

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT. 94

1. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00. Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft og ta hensyn når det gjelder bruk av TV, radio, musikkanlegg og instrumenter, samt andre aktiviteter som kan være til sjenanse for andre. Snekring, reparasjonsarbeid og andre støyende gjøremål skal ikke forekomme i perioden kl. 22.00 og 07.00. Varsle gjerne naboer på forhånd dersom du skal ha fest.

2. Døren inn til gården, alle inngangsdører og dører til loft og kjeller skal være låst hele døgnet. Se til at døren slår i lås bak deg når du går ut/inn. Ikke slipp inn personer som ikke skal til deg, og som du med hundre prosent sikkerhet kan identifisere. Slipp ellers kun inn personer som skal til din leilighet.

3. Det er ikke tillatt å riste duker eller å banke tepper og dyner ut fra vinduene eller verandaer.

4. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot trappeoppgang så matlukt eller dårlig luft sjenerer naboer. Ei heller midlertidig lagring av søppelposer i trappa. Røyking skal ikke forekomme i oppgangene, i kjeller eller på loft.

5. Hver leieboer er ansvarlig for sin del av trappevasken - fra sitt platå i oppgangen og ned til neste platå. Det vaskes en gang i uken. I oppgang B og C vasker hver leilighet annen hver uke. Hovedrengjøring av loft, kjeller og trappeoppganger med vinduer gjøres etter behov. Alle leieboere er i fellesskap ansvarlig for dette. Egne vaskelister er hengt opp i hver oppgang.

6. Avfall skal legges i søppelcontainer. De som tømmer containere tar ikke med søppel hensatt utenfor container. Påse at søppel (f. eks. pappesker) trykkes mest mulig sammen, så containerne rommer mest mulig.

7. Oppslag skal kun henges på oppslagstavler.

8. Ved anskaffelse av husdyr, må dette meldes fra til styret og husdyrreglement skal underskrives.

9. Vaktmester skal i utgangspunktet kun kontaktes i saker som vedrører fellesarealer.

10. Lagring utenfor boder, i oppganger eller i bakgården er ikke tillatt. Sykler skal stå i sykkelrommet. Gjester kan benytte sykkelstativ i gårdsrommet.

11. Utleie/framleie av leiligheter må godkjennes av styret. Skriftlig søknad sendes for 1 år ad gangen.

12. Det er vedtatt samordnet skilting på postkasser og ringeklokker. Ringklokkene merkes med sort skilt med hvit skrift. På postkassene benyttes hvit skilt med sort skrift. Dersom en leietaker etter styrets anmodning ikke besørger dette, vil styret selv ta initiativ til å bestilles og montere skilt. Leietaker vil bli belastet for utlegg og arbeid.

Styret, 14.6.96

BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT.94

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som holder nedenstående dyr, forplikter seg til å overholde følgende regler:

1. Dyr som luftes skal føres i bånd på borettslagets område hele året. Det er ikke tillatt å lufte dyr på plener og lekeplasser for barn. Forøvrig gjelder Politivedtektene vedrørende hundehold.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg, m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslagets område.

3. Dersom det kommer berettigede klager på grunn av at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæring betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

Dyrets art: ..... Alder: .....

Navn: .....

Adresse: ..... Leil.nr. .....

Signatur: ..... Dato: .....

Vedtekter

For

Schweigaards gate 94 Borettslag org nr 976 059 859

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. januar 1996, sist endret den 10. mai 2005

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Schweigaards gate 94 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra borettsloven, slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******



INNKALLING 2024

Schweigaardsgate 94 Borettslag

Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00
Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

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 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

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 Schweigaardsgate 94 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, 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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Nødvendig vedlikehold

6 Valg

6.1 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. 60.000 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Nødvendig vedlikehold

Bygningsmessige arbeider planlagt for 2024 kan medføre at vi må reforhandle våre lån. Styret ønsker dermed å få generalforsamlingens tilslutning til dette.

Eksakt beløp er avhengig av tilstandsrapport og pågående / planlagte arbeider.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir tilslutning til økt låneopptak / refinansiering av lån i hht til planlagt nødvendig vedlikehold.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjarne Asp
Styremedlem, Paola Simone Garcia
Styremedlem, Åsmund A. S. Steinsholm
Varamedlem, Sunniva Hartmann
Varamedlem, Sunniva Sollied Møller

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-5 393**	**124 069**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	745 606	782 641
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	50 844	-912 103
B. Årets endring disponible midler	**796 450**	**-129 462**
C. Disponible midler	**791 057**	**-5 393**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	840 454	128 565
Kortsiktig gjeld	-49 397	-133 958
C. Disponible midler	**791 057**	**-5 393**

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

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 783 261	1 793 431	1 805 021	1 852 423
Leie forretningslokaler	1	138 000	138 000	138 000	144 000
Sum leieinntekt		**1 921 261**	**1 931 431**	**1 943 021**	**1 996 423**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	35 000	0	0	0
Sum annen inntekt		**35 000**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**1 956 261**	**1 931 431**	**1 943 021**	**1 996 423**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	0	5 640	6 000	6 000
Styrehonorar	3	0	40 000	45 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		119 269	146 126	160 000	160 000
Kostnad eiendom/lokale	5	108 514	100 368	108 000	116 000
Kommunale avgifter/renovasjon		305 370	254 859	303 000	358 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	25 351	25 210	26 000	26 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 172	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	8	112 024	149 005	211 000	452 000
Revisjonshonorar		6 158	5 043	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar		94 037	91 387	94 000	100 000
Andre honorar		7 069	10 533	0	3 000
Kontorkostnad		0	0	3 000	1 000
TV/bredbånd		77 068	71 686	76 000	81 000
Kontingent og gaver		1 000	1 000	0	0
Forsikring		206 038	189 370	208 000	219 000
Eiendomsskatt		9 230	488	0	0
Andre kostnader		5 001	3 360	7 000	7 000
Sum kostnad		**1 076 129**	**1 095 246**	**1 254 000**	**1 597 000**
Driftsresultat		**880 132**	**836 186**	**689 021**	**399 423**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		46 374	22 193	10 000	20 000
Rentekostnad		180 900	75 738	82 209	180 000
Netto finansposter		**134 526**	**53 545**	**72 209**	**160 000**
Årsresultat		**745 606**	**782 641**	**616 812**	**239 423**
Overført til/fra annen egenkapital		745 606	782 641	0	0
SUM OVERFØRINGER		**745 606**	**782 641**	**0**	**0**

Balanse 2023 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	19 342 700	19 342 700
Sum anleggsmidler		**19 342 700**	**19 342 700**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		17 381	7 372
Andre kortsiktige fordringer		2 048	467
Forskuddsbetalte kostnader		87 970	84 121
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		733 055	36 604
Sum omløpsmidler		**840 454**	**128 565**
SUM EIENDELER		**20 183 154**	**19 471 265**

Balanse 2023 Schweigaardsgate 94 Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		**2 800**	**2 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 069 369	10 323 763
Sum opptjent egenkapital		**11 069 369**	**10 323 763**
Sum egenkapital	**9**	**11 072 169**	**10 326 563**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	4 049 388	3 998 544
Borettsinnskudd		5 012 200	5 012 200
Sum langsiktig gjeld		**9 061 588**	**9 010 744**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	23 076
Leverandørgjeld		53 351	106 803
Påløpne renter		6 904	4 080
Annen kortsiktig gjeld		-10 857	0
Sum kortsiktig gjeld		**49 397**	**133 958**
Sum gjeld		**9 110 985**	**9 144 702**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**20 183 154**	**19 471 265**
Pantstillelser	11	9 061 588	9 010 744

Sted:_____ Dato:_____

Bjarne Asp
Styreleder

Åsmund A. S. Steinsholm
Styremedlem

Paola Simone Garcia
Styremedlem

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.

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.

Noter årsregnskap 2023 Schweigaardsgate 94 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	737 976	737 976
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	66 864	66 864
3650 Innkrevde felleskostn. renter	162 690	68 992
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	815 731	919 599
3605 Leie forretningslokaler	138 000	138 000
Sum	**1 921 261**	**1 931 431**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	35 000	0
Sum	**35 000**	**0**

Konto 3990 gjelder erstattning fra Oslo kommune.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	0	11 280
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	80 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-40 000
Sum	**0**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift, antall årsverk 0.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	19 342 700
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	19 342 700
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	19 342 700
Anskaffelsesår :	1996
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 28 andeler og en næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 233, b.nr 420 i Oslo kommune. Eiertomt på 968 kvm.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA polise nr. 79947936

197 Schweigaardsgate 94 Borettslag Org. nr. 976059859

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	49 049	46 331
6361 Fast renhold	42 646	41 360
6362 Skadedyrutryddelse	3 884	3 789
6392 Containerleie/tømming	5 818	3 750
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	7 118	5 137
Sum	**108 514**	**100 368**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens domene	1 551	1 410
6450 Leie parkering	23 800	23 800
Sum	**25 351**	**25 210**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 172
Sum	**0**	**1 172**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	64 375
6602 Vedlikehold VVS	79 451	56 819
6603 Vedlikehold elektro	8 004	0
6611 Vedlikehold heiser	11 286	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 109
6630 Egenandel forsikring	0	14 000
6641 Malerarbeider	1 698	439
6644 Fasade/balkonger	0	263
6648 Vedlikehold dører og porter	11 585	0
Sum	**112 024**	**149 005**

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

Noter årsregnskap 2023 Schweigaardsgate 94 Borettslag

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 800	0	2 800
Sum innskutt egenkapital	**2 800**	**0**	**2 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 323 763	745 606	11 069 369
Sum opptjent egenkapital	**10 323 763**	**745 606**	**11 069 369**
Sum egenkapital	**10 326 563**	**745 606**	**11 072 169**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12135353912**	**11420615410**	**11420615401**	**16366591293**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2005	2005	2023
Rentesats:	4.20 %	3.854 %	3.854 %	5.40 %
Betingelser:	Flytende rente	Kvartal flytende rente	Kvartal, flytende rente	
Beregnet innfridd:	13.01.2023	01.03.2026	01.03.2026	30.09.2052
Opprinnelig lånebeløp:	2 157 635	6 525 399	6 485 442	2 280 000
Lånesaldo 01.01:	1 430 796	1 316 062	1 251 686	0
Avdrag i perioden:	1 430 796	391 062	371 932	35 366
Opptak i perioden:	0	0	0	2 280 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**925 000**	**879 754**	**2 244 634**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	2 063 727

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615401	4	32 877	131 508
	4	32 435	129 740
	4	31 864	127 456
	4	31 804	127 216
	4	31 613	126 452
	4	30 784	123 136
	1	30 723	30 723
	1	30 586	30 586
	1	30 274	30 274
	1	22 664	22 664
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11420615410	4	34 567	138 268
	4	34 103	136 412
	4	33 503	134 012
	4	33 439	133 756
	4	33 239	132 956
	4	32 367	129 468
	1	32 303	32 303
	1	32 159	32 159
	1	31 831	31 831
	1	23 829	23 829
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366591293	4	83 882	335 528
	4	82 756	331 024
	4	81 300	325 200
	4	81 145	324 580
	4	80 659	322 636
	4	78 543	314 172

Noter årsregnskap 2023 Schweigaardsgate 94 Borettslag

Langsiktig gjeld

1	78 387	78 387
1	78 038	78 038
1	77 242	77 242
1	57 825	57 825

197 Schweigaardsgate 94 Borettslag Org. nr. 976059859

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	4 049 388
Innskuddskapital	5 012 200
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 061 588**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 342 700**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 5 012 200,-. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 94 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schweigaardsgate 94 Borettslag

Styreleder	Bjarne Asp (sign.)	18.03.2024
Styremedlem	Åsmund A. S. Steinsholm (sign.)	14.03.2024
Styremedlem	Paola Simone Garcia (sign.)	14.03.2024

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 Schweigaardsgate 94 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Schweigaardsgate 94 Borettslags 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: 8UHAY-QEFHH-16F5T-AZA1Z-483GY-KXMO2

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: 8UHAY-QEFHH-16F5T-AZA1Z-483GY-KXMO2

Årsmelding 2023 - Schweigaardsgate 94 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjarne Asp
Styremedlem, Paola Simone Garcia
Styremedlem, Åsmund A. S. Steinsholm
Varamedlem, Sunniva Hartmann
Varamedlem, Sunniva Sollied Møller

Styret i Schweigaardsgate 94 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Schweigaardsgate 94 Borettslag 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.
Schweigaardsgate 94 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976059859
Schweigaardsgate 94 Borettslag består av 28 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Schweigaardsgate 94 Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 79947936. 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.

Styret vil undersøke HMS krav til borrettslaget nærmere.

Styrets arbeid

Styrets arbeid 2023:

Det har ikke vært utført noen større prosjekter utover fortløpende vedlikehold.

Til generalforsamlingen er det derfor kun meldt inn en sak der styret ser et mulig behov for å tå opp lån til utføring av nødvendig vedlikehold. I tillegg så kommer godkjenning av årsregnskap og øvrige rutiner som skal gjennomgås på årets generalforsamling.

Dugnad både vår og høst har blitt avholdt. Der var det bra oppmøte og stor innsats for å gjøre gården vår i stand. Dugnader er lagt samtidig med våre naboer i nr 92 og 90. Dette virker veldig bra for naboskapet og vi kommer til å fortsette med å samkjøre dette.

Overdragelse av del av eiendom mot parken.

I anledning oppgradering av Klosterenga park har Oslo kommune bedt om å kjøpe ut del av eiendommen til borettslaget som i dag ligger innenfor den regulerte offentlige parken nord for gården. Det ble i generalforsamlingen 2020 vedtatt at borettslaget skulle godta salg av delen av eiendommen, men at fastsetting av verdien av denne skulle gjøres gjennom en sak i skjønnsretten. I videre forhandlinger med Eiendoms- og byfornyelsesetaten (EBY) varslet disse ekspropriasjon av vår del av tomten. Etter litt forhandling med EBY fikk vi økt tilbudet noe og styret aksepterte tilbud fra EBY på 35.000 og vi unngikk dermed en langvarig ekspropriasjonssak.

I denne prosessen så ble vi lovet at det eneste som skulle skje i parken utenfor vår husvegg er nødvendig skjøtsel. Og ved andre tiltak så skal vi som nærmeste nabo bli informert. Overraskelsen var derfor stor da Bydel Gamle Oslo i Desember har satt opp en «tuftepark» som ikke er nabovarslet til oss eller utført/godkjent ihht til reguleringen av parken. Styret har klaget til PBE og vil følge opp dette i året som kommer.

Parkeringssamarbeidet

Parkeringssamarbeidet med Viken borettslag, Schweigaards gate 90 og 92 er nå gått fra å gå med underskudd for noen år siden til å nå være bærekraftig økonomisk med full dekning på utleieplassene, bla. med et solid tilbud av bildelebiler.

Mindre fortløpende vedlikehold, planlagte og pågående arbeider.

Mindre lekkasjer i kjeller ved et rør der pakningen røk har blitt reparert. En lekkasje fra rør over bad i 4. etasje oppgang B (A), heldigvis så sprakk røret mens rørlegger var til stede. Ble tatt som forsikringssak og er blitt utbedret.

Det har blitt oppdaget problemer med fukt i fasaden ved næringslokalet grunnet feil maling samt at svanehalser er defekte. Det er nå pågående arbeid som vil rette opp i dette.

Styret vil kommende år fortsette arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanen. Det er planlagt at vi skal få sprekkmonitorering av trapperom, kjeller etc. I tillegg skal det utarbeides ny tilstandsrapport av fasaden.

Vårt callinganlegg fungerer ikke i enkelte leiligheter og er overmodent for utskifting. Styret har innhentet pristilbud og anlegget vil bli skiftet i løpet av det kommende året.

Det er et gjentagende problem at søppelbil/varebiler har kjørt på balkong i andre etasje over Skog Art Space. Styret vil i kommende år undersøke fysiske tiltak som kan forhindre dette.

Tagging på fasaden er et gjentagende utfordring for borettsslaget og blir kontinuerlig malt over.

Borettslaget har og i 2023 hatt en vesentlig høyere utgift på strøm og andre løpende kostnader en tidligere år. Fellesutgiftene til beboerne ble ikke endret i 2023 men er økt noe i 2024. Dette for å sørge for nødvendig likviditet for fremtidig vedlikehold. I tillegg vil styret vurdere om det er behov for å refinansiere våre lån i året som kommer.

Næringslokalet

Skogen design opphørte som butikk i løpet av 2022 men gjenoppsto som Skog art space. Dette er ikke et tradisjonelt galleri, samling eller studio men noe midt imellom med jevnlige utstillinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Schweigaardsgate 94 Borettslag 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: Onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 94 Borettslag onsdag 03.04.2024 kl. 17:00 - Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Bjarne Asp

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: 13
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 13

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. Sjekk med regnskapsfører om post 6611 kan flyttes til post 6617.

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.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Nødvendig vedlikehold

Bygningsmessige arbeider planlagt for 2024 kan medføre at vi må reforhandle våre lån. Styret ønsker dermed å få generalforsamlingens tilslutning til dette.

Eksakt beløp er avhengig av tilstandsrapport og pågående / planlagte arbeider.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir tilslutning til økt låneopptak / refinansiering av lån i hht til planlagt nødvendig vedlikehold.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Paola Simone Garcia for 1 år.

Valgt ble: Sondre Rafoss Skollevoll for 1 år.

Valg av styremedlem
Valgt ble: Kjetil Mikelborg for 1 år.

Protokoll for Schweigaardsgate 94 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Bjørn Ole Strønen (sign.)	03.04.2024
Protokollvitne	Bjarne Asp (sign.)	03.04.2024

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 94 Borettslag
SCHWEIGAARDS GATE 94 C
0656 OSLO

Vår ref.: 197/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Åsmund A. S. Steinsholm, Minda Snefrid Caspara Holm

Fødselsdato eier: 22.02.1989
Fødselsdato medeier: 12.04.1989

Organisasjonsnr: 976 059 859
Andelsnr: 26

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 909**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	124
	Renter felleslån 2	54
	Renter felleslån 3	57
	Felleskostnader	3 502
	Bredbånd	241
	Avdrag felleslån 2	1 180
	Avdrag felleslån 3	1 240
	Renter felleslån	511

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

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):	146 781	Gjeld siste årsoppg.:	146 781
Klient ajourf. lån:	4 072 666,02	Klient gj. s. årsoppg.:	4 052 541

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11420615401, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 16.02.2025: 499 758
Andel av saldo: 18 101
Første termin/første avdrag: 01.06.2009 (siste termin 01.03.2026)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 11420615410, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2025: 4.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 5
Saldo per 16.02.2025: 525 460
Andel av saldo: 19 032
Første termin/første avdrag: 01.12.2009 (siste termin 01.03.2026)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368553968, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 16.02.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 16.02.2025: 3 027 323
Andel av saldo: 109 649
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2054)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Bjarne Asp
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94 B

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 94 Borettslag
SCHWEIGAARDS GATE 94 C
0656 OSLO

Vår ref.: 197/26
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Åsmund A. S. Steinsholm, Minda Snefrid Caspara Holm

Fødselsdato eier: 22.02.1989
Fødselsdato medeier: 12.04.1989

Organisasjonsnr: 976 059 859

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 0656 OSLO
Telefon: Mob.: 99298576
E-post: schweigaardsgt94@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 16.02.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	6 909
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:	146 781	Andre inntekter:	986
Annen formue:	23 436	Utgifter:	8 125		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	205 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1897
Gårds/bruksnr: 233/420
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	968

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	79947936

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1998	SSBnr:	H0502
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, må denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det påløper et gebyr ved endring av ny leietaker.

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.

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 94 Borettslag	**Vår ref.:**	197/26	**Fødselsdato eier:**	22.02.1989
SCHWEIGAARDS GATE 94 C	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	12.04.1989
0656 OSLO	**Eiere:**	Åsmund A. S. Steinsholm, Minda Snefrid Caspara Holm		

Organisasjonsnr: 976 059 859

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Vedtekter

For

Schweigaards gate 94 Borettslag org nr 976 059 859

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 31. januar 1996, sist endret den 10. mai 2005

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Schweigaards gate 94 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner hundre.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

Det gjøres unntak fra borettsloven, slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst 1 av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen 1 måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er 2 år. Varamedlemmer velges for 1 år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 2 andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

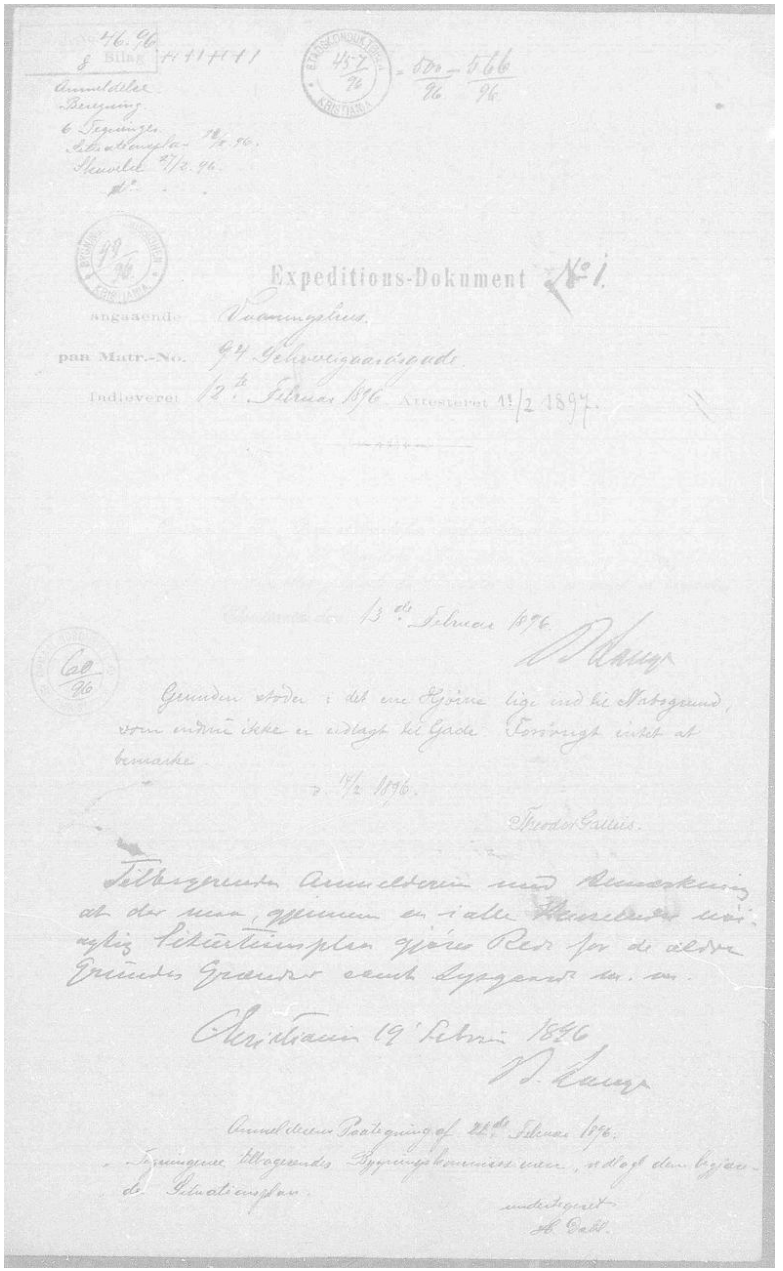
10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

******



4/6. 96
8 Bilag
Anmeldelse
Besigtning
6 Tegninger
Tilbakekastet 19/2 96.
Skrivelse 27/2. 96.
№

45-7 96 — 566/96

Expeditions-Dokument №1.

angaaende Baaningshus.

paa Matr.-No. 94 Schweigaardsgade

Indleveret 12te Februar 1896 Attesteret 11/2 1897.

Christiania 13de Februar 1896

Gaa 96

Grunden synes at være lige ved Siden af Naboens, som endnu ikke er udlagt til Gade. Foreningen intet at bemærke.

11/2 1896.

Theodor Gallis.

Tilbagesendes Anmelderen med Bemærkning at der maa, gjennem en i alle Henseender ordnet Tilbygningsplan gjøres Rede for de eldre Grundes Grænser samt Nyopmaalingen m. m.

Christiania 19de Februar 1896

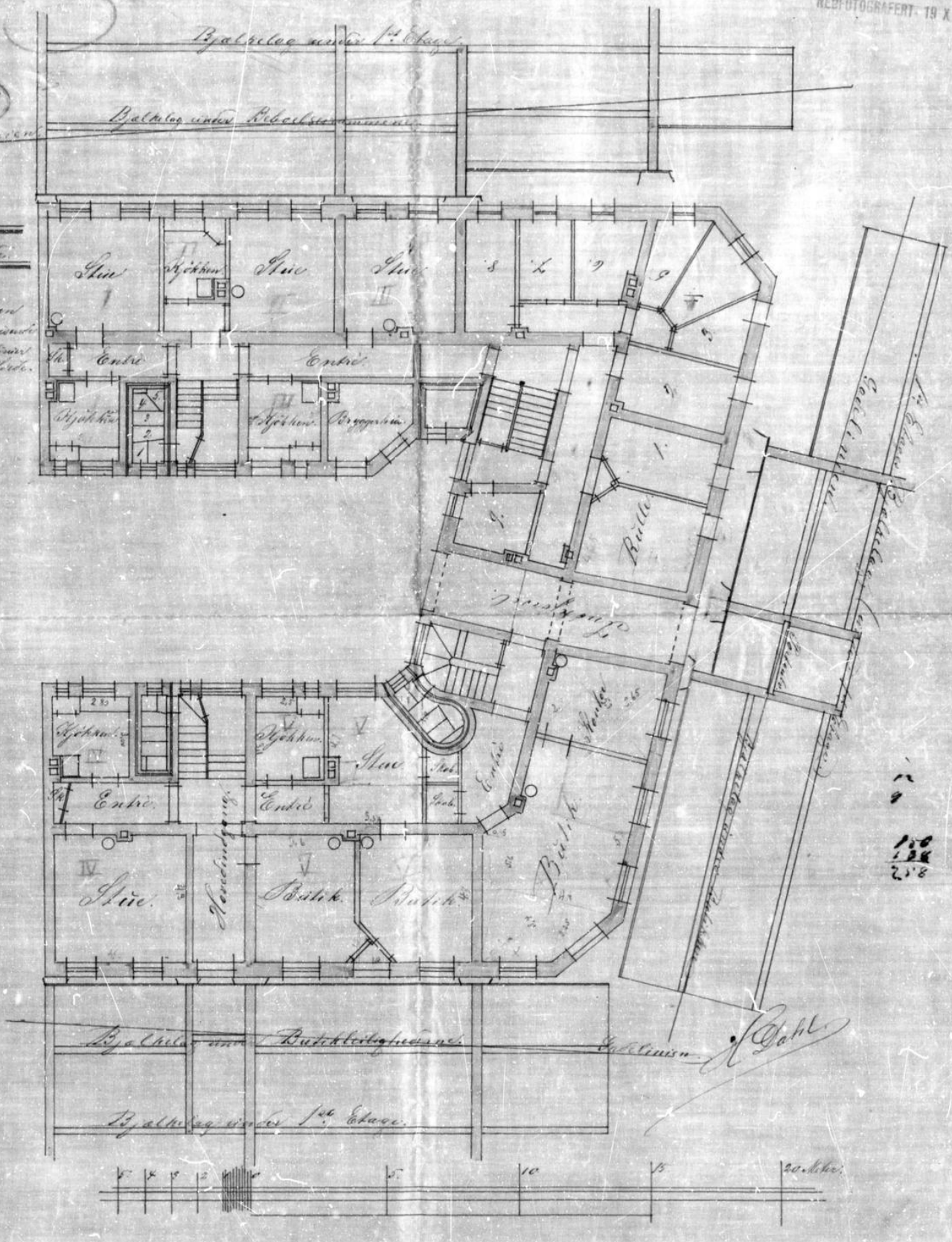
P. Lauritz

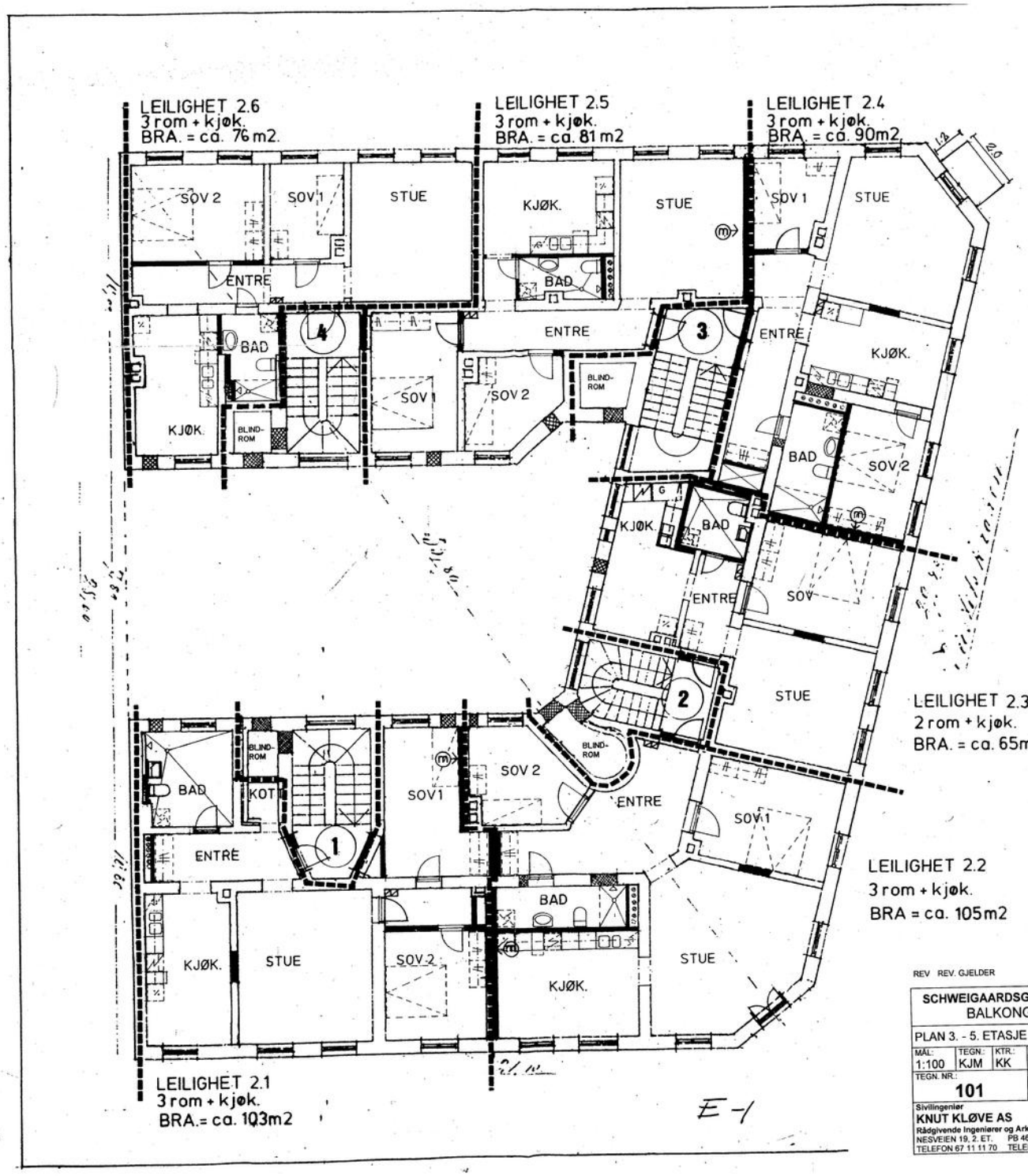
Anmelderen Paategning af 21de Februar 1896.

Tegningerne tilbagesendes Byggeforetagenden, idet jeg skal henvise til Situationsplan.

underskrevet
H. Bull.

46.K.
457/96
335.96.I
NEDFOTOGRAFERT 19 X





REV	REV. GJELDER	DATO

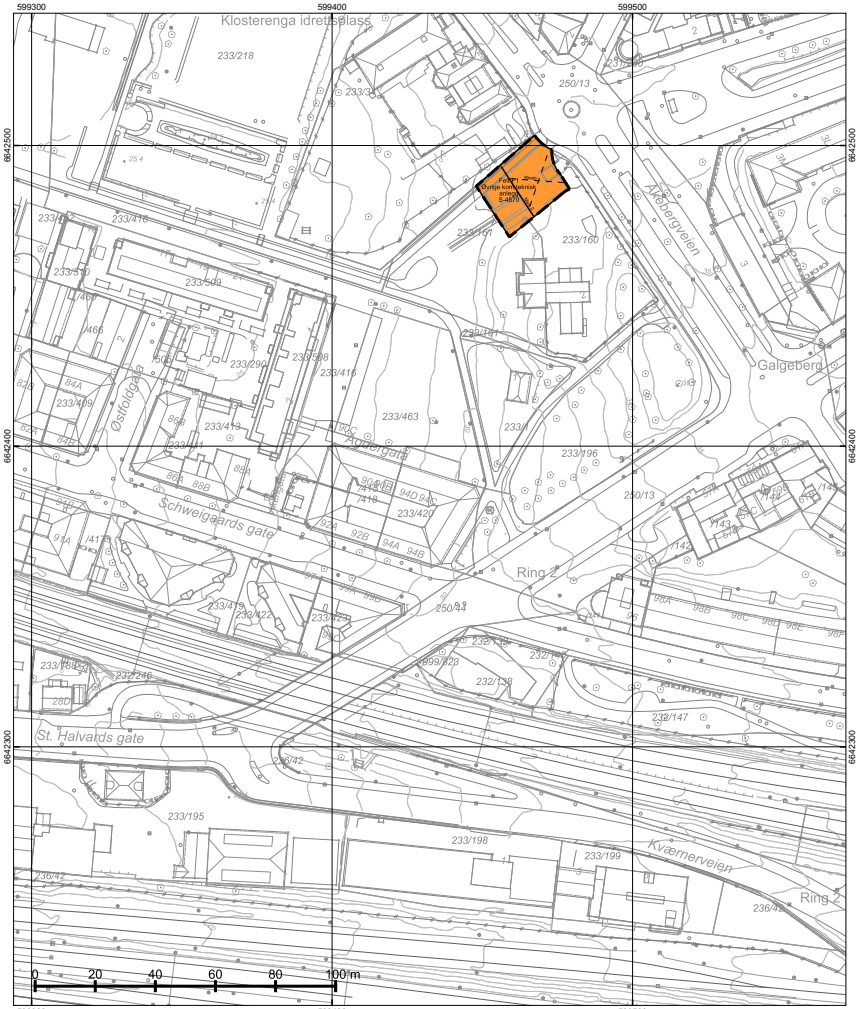
SCHWEIGAARDSGT.94 BL.
BALKONG

PLAN 3. - 5. ETASJE

MÅL:	TEGN.:	KTR.:	DATO:
1:100	KJM	KK	30.10.06

TEGN. NR.: **101** REV.:

Sivilingenior
KNUT KLØVE AS
Rådgivende Ingeniører og Arkitekter
NESVEIEN 19, 2. ET. PB 46, 1305 HASLUM
TELEFON 67 11 11 70 TELEFAX 67 11 11 71



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

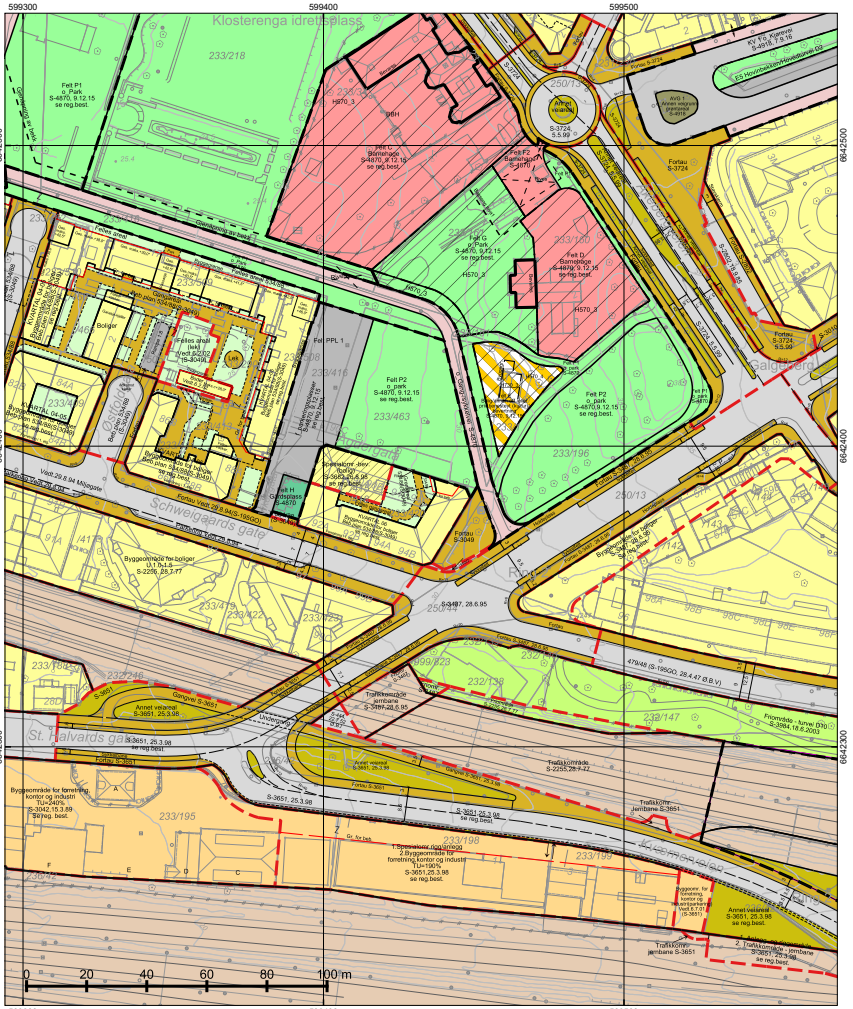
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 132455/ 86495098
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/420

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: 22.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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: 132455/ 86495098
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/420

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
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus/ -anlegg
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

- 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
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

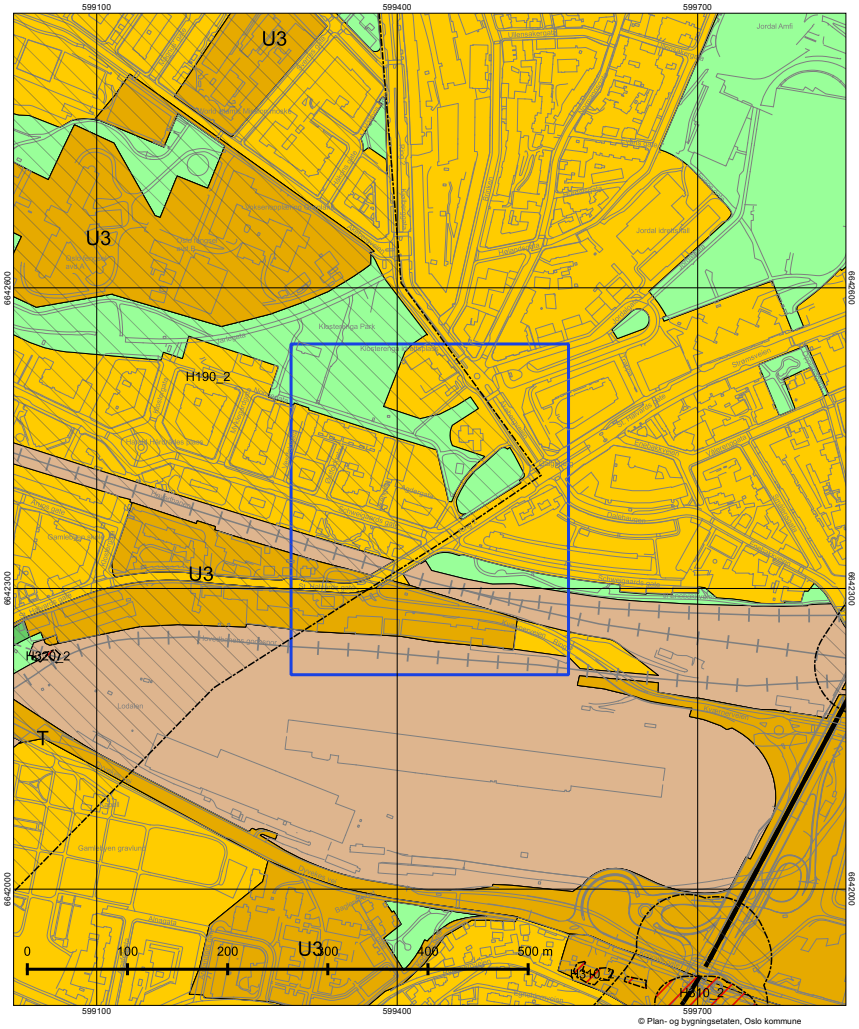
Dato: 22.07.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 132455/ 86495098
Deres ref.: 61383/ ODSA@MSNOP
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 94C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/420

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.



Oslo

Dato: 22.07.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 132455/86495098
Deres ref.: 61383/ ODSA@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

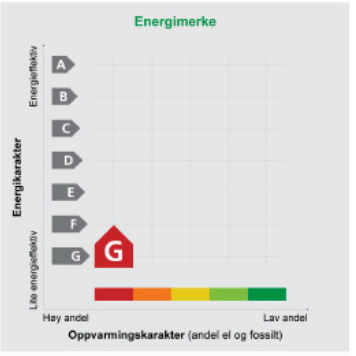
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Schwelgaards gate 94 C
Postnr	0656
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	26 /
Gnr.	233
Bnr.	420
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1073961
Dato	14.11.2019



Innmeldt av	tore hessen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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.energimerking.no**

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)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1897
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	69
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaards gate 94 C	Gnr: 233
Postnr/Sted: 0656 Oslo	Bnr: 420
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 14.11.2019 09:45:14	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2019-1073961	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: tore hessen	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 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 Gamle Oslo og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0028/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 94C 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 420 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