

Schweigaards gate 61A



Velkommen til

Schweigaards gate 61A



Salgsoppgaven produsert 8. september 2025

Klassisk perle i gamle Oslo

Klassisk & svært gjennomført 3R hjørneleilighet. Vakre, originale detaljer! Takhøyde på 3,15m, peis, stukkatur & rosett.

Prisantydning	6 950 000,-
Fellesgjeld	181 103,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	7 140 391,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 699,-
BRA-i	86 kvm
Totalt BRA	98 kvm
Soverom	2

Etasje	3
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890

Ansvarlig megler	Sylvia Post
Telefon	414 78 478
E-post	s.post@nordvikbolig.no

Megler	Emil Espeland Jacobsen
Telefon	482 24 921
E-post	e.jacobsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til en lys og klassisk 3-r hjørneleilighet beliggende i en eldre bygård fra 1890! Leiligheten har en sjeldent gjennomført stil, der hver detalj er nøye gjennomtenkt. Her får du to romslige stuer, et stort og hyggelig kjøkken med plass til spisebord, et godt soverom samt et elegant baderom. Stue 2 kan enkelt benyttes som hovedsoverom.

- Her bor du svært sentralt i Gamlebyen, med gangavstand til Bjørvika og Sørenga, som de siste årene har hatt en imponerende utvikling og nå byr på et yrende byliv, restauranter, kulturtilbud og flotte sjøområder

- Fremtredende kvaliteter:
- Totalt 8 store vinduer og takhøyde på 3,15 m gir en fantastisk romfølelse
- Tregulv, stukkatur, rosett og peis
- Kjøkken med flotte oppgraderinger 2021/2022
- Varmtvann inkludert
- To boder
- Sentral beliggenhet

Arealer og innhold

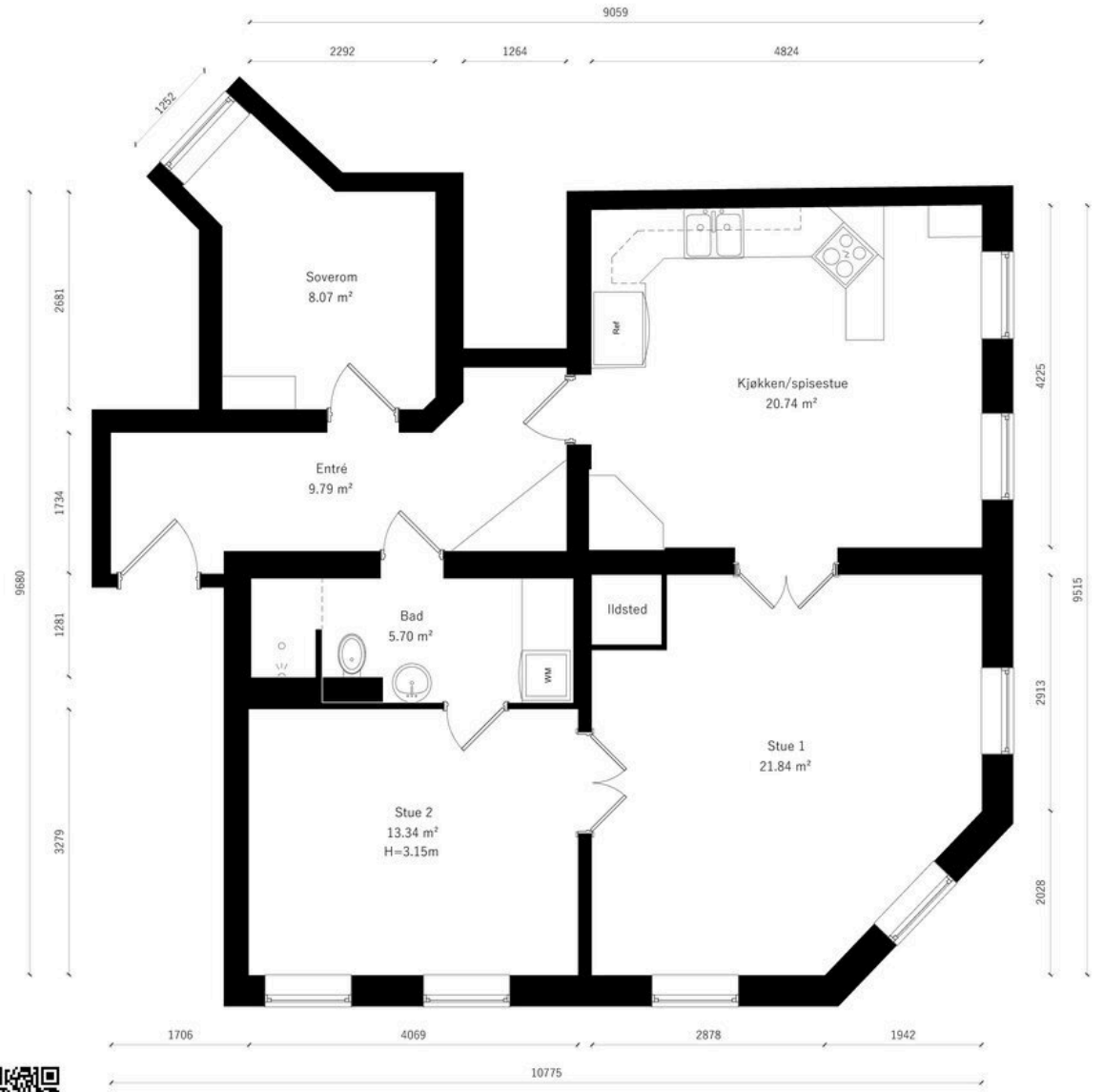
BRA-i:	86 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	98 kvm

Beskrivelse

Areal
3. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, soverom
Total BRA: 86 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.



Schweigaards gate 61A

3.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D


















Jon Brænne Dekorasjonsmaling





















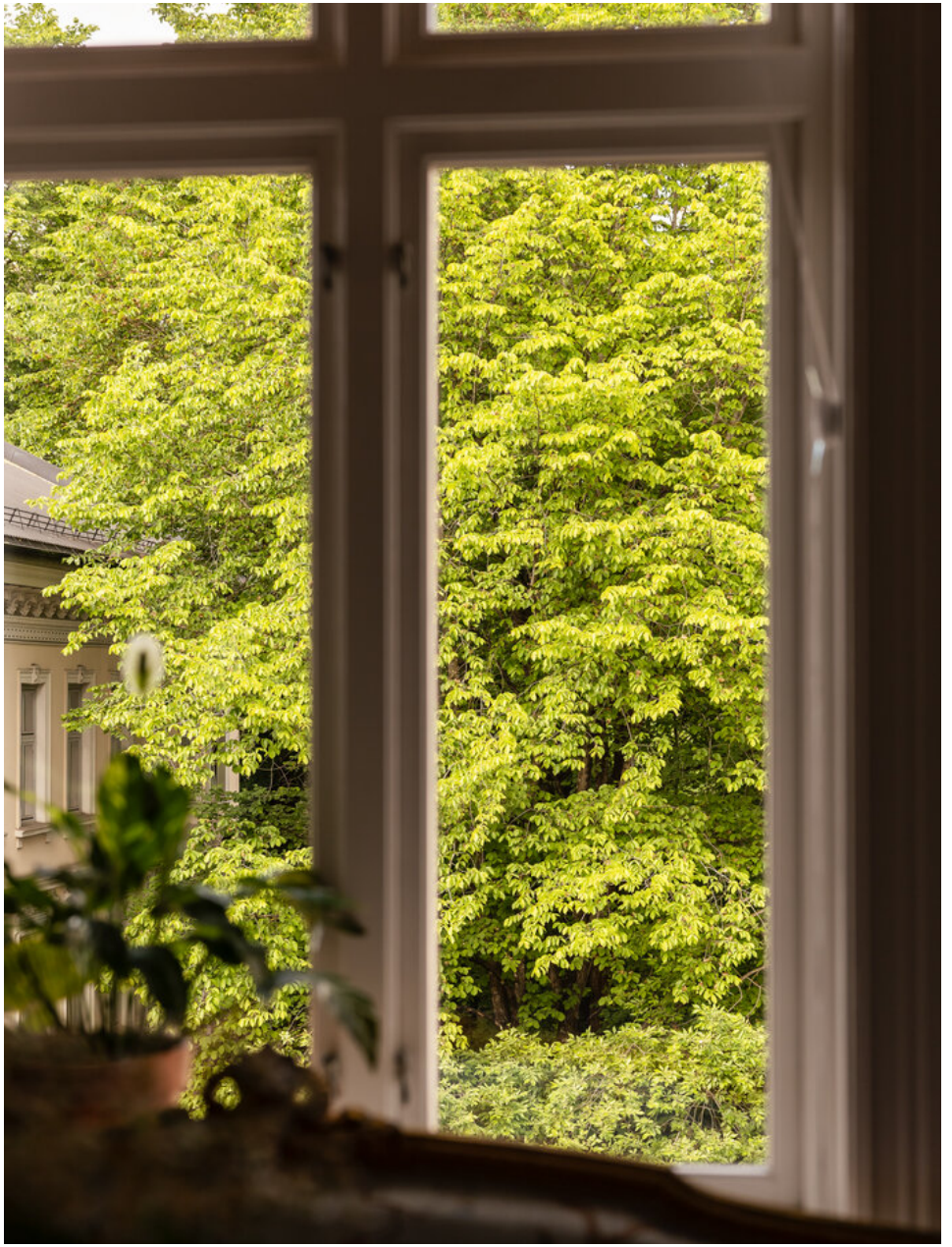



































PARKERING FORBUDT








STOCKFLETHS









Informasjon

Schweigaards gate 61A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0136/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 61A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 383, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 6 i Borettslaget Schweigaards gate 61, org.nr. 950 954 329

Selger
Andreas Strande

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)
181 103,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 131 103,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett/forhåndsavklaring)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 588,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 140 391,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 149 691,- (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
1890

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 86 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 98 kvm

Beskrivelse:
Areal

3. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, soverom
Total BRA: 86 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 4 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Innhold

Boligen inneholder entré, to stuer, kjøkken, bad og soverom. Den ene stuen kan enkelt gjøres om til et godt hovedsoverom.

I tillegg disponerer boligen:
- 1 kjellerbod på ca. 3,6 kvm.
- 1 loftsbod på ca. 9 kvm gulvareal (loftsboden har skråtak, målbart areal er avrundet til 8 kvm).

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Velkommen til Schweigaards gate, en sjeldent gjennomført klassisk perle flott beliggende i klassisk bygård i Gamle Oslo. Denne leiligheten har gjennomgått en oppussing hvor de klassiske detaljene som rosetter, stukkaturer og de originale tregulvene er ivaretatt og satt i stand. I tillegg finner du vakre tapeter, brystninger, dørkroner, listverk, knotter og dørvridere som er tidstypiske til bygårder oppført på slutten av 1800 tallet. En virkelig elegant og vakker leilighet med generøs takhøyde og nydelig lysinnfall som bør sees!

Leilighetenm inneholder:

Hjørnestue:
Lys og luftig hjørnestue med en imponerende takhøyde på 3,15 meter og tre store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys og byr på en hyggelig utsikt. Rommet har gode møbleringsmuligheter, med plass til både sofaseksjon og tilhørende møbler. De klassiske detaljene setter preg på stuen: tregulv, stukkatur, takrosett og doble fløydører både mot tv-stue og kjøkken med kopier av tidstypiske dørvridere fra nyrenessansens Kristiana-hjem. Veggen mot tv-stuen er kledd med tapetet Hindustan fra MindtheGap, som tilfører rommet karakter. Helhetsinntrykket er både sjarmerende og herskapelig, mens en eldre peis i hjørnet gir lun varme på kjølige høst- og vinterkvelder.

TV-stue/Alternativt soverom 2:
Fra hjørnestuen beveger man seg videre inn i boligens andre stue, som i dag fungerer som tv-stue. Rommet har god plass til sofaseksjon med tilhørende møbler, og de to store vinduene slipper inn rikelig med dagslys. Veggene er kledd med den elegante tapeten Balabina fra Cole & Son, som tilfører rommet særpreg. Også her finner man de flotte tregulvene, stukkatur og takrosett. Fra stuen har man tilgang til baderom. Dette rommet kan fint benyttes som et godt hovedsoverom dersom en har behov for to soverom i leiligheten.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger separat fra stuen og oppleves som svært romslig, med god plass til spisebord for hyggelige sammenkomster. To store vinduer sørger for rikelig

naturlig lysinnslipp, og barløsningen på innredningen gir gode muligheter for flere sitteplasser. Innredning fra 2005 (Trebo heltre bjørk) med lyse, profilerte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er jevnlig oppgradert: nytt oppvaskbatteri ble montert i 2021, dørknotter og håndtak byttet i 2022, og samme år ble både koketopp og komfyr fornyet. I 2022 ble det også installert en italiensk designventilator i håndstøpt keramikk, Witt Beehive Free Brass. Black Galaxy granitt benkeplate. Rommet har ellers rikelig med skap- og benkeplass, og de klassiske detaljene som tregulv, stukkatur og takrosett setter en stilfull ramme.

Bad:
Delikat baderom med delikate fliser og praktiske løsninger.
Et romslig og godt baderom med nedsenket dusjnisje, utstyrt med ny hånddusj fra 2023 og vegg i glassbyggerstein. Rommet har servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt toalett og en praktisk benkeløsning med opplegg for vaskemaskin under. Både gulv og vegger er flislagt, gulvet med varmekabler, mens himlingen er malt og utstyrt med downlights. Badet har adkomst både fra entré/gang og fra tv-stuen/soverom.

Soverom:
Soverommet vender ut mot det frodige, indre gårdsrommet og har god plass til dobbeltseng med nattbord. I likhet med resten av leiligheten er rommet preget av gjennomførte detaljer, med tapetet Nora fra Boråstapeter, samt elegant stukkatur og takrosett som understreker den klassiske stilen. Det er plass til å sette inn garderobeskap på soverom.

Entré:
Svært romslig og innbydende entré, dekorert med den elegante tapeten Lyrebird fra Matthew Williamson. Lenger inn i gangen finner man en plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og personlige eiendeler. Det er i tillegg god plass til skoskap, kommode eller andre møbler etter behov. Ved inngangsdøren er det praktisk plassert en dørtelefon.

Velkommen til et hyggelig borettslag med godt naboskap!

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/.

Modernisering og påkostninger

2020/21: Alle vegger, tak og dører malt/sparklet, og noen steder tapetsert, i entrè, soverom og stuer. Alle dørvridere oppgradert til tidsriktige kopier.

2022: Malt/sparklet på kjøkken. Byttet alle dørknotter og håndtak på kjøkkeninnredningen med tidstypiske kopier i messing - levert av Sekelskiftet i Stockholm. Byttet ut kjøkkenventilator til italiensk designventilator i håndstøpt

keramikk; Witt Beehive Free Brass https://www.witt.no/merker/witt/produkter/witt-beehive-free-brass
Byttet til ny koketopp og komfyr. Ventilator, koketopp og komfyr levert med installasjon fra Whiteaway

2022 /2023: Renovasjon piperør gjenomført av sameiet.

2024: Malt tak, listverk og dør på baderom

2025: Offentlig elkontroll utført av Elvia. Ingen anmerkinger.
Spyling av avløpsrør på kjøkken, utført av Rørleggerhuset.
Byttet inngangsdør til leiligheten i regi sameiet. Ny dør skal oppfylle nye brannsikringskrav.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Nei Tidligere eier oppgav i prospektet at baderom er fra 2005. I senere tid har dagens eier kun byttet dusjhodet i 2023 og malt tak, listverk og dører i 2024 (egeninnsats).

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022: Bakgård gravd opp for utskifting av avløpsrør fra bygget og ut til kommunal ledning. 2022 eller 2023: Renovasjon av piperør som i dag benyttes i leiligheten 2025: Nye ytterdører etter nye brannsikringskrav til alle leilighetene, og ny inngangsdør til A-oppgangen.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid, og foreligger det samsvarserklæring?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: Tidligere eier oppgir i salgsprospektet at alt av ledninger ble lagt nytt dette året. 30.09.2024: Alle tre forhold avdekket etter gjennomført elkontroll av ElektrikerGruppen utbedres.
Byttet deksel på et stikk, funnet og koblet til manglende jord i TV-stue, samt satt på endekappe samleskinne (sikringskap).

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja
Når ble kontrollen utført? 07.06.2024: Privat elkontroll utført av ElektrikerGruppen 28.04.2025: Offentlig elkontroll utført av Elvia.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mars 2021: Montering av ny kjøkkenkran på kjøkken. Levert og utført av Andenæs VVS AS. April 2025: Spyling av avløpsrør på kjøkken. Utført av Rørleggerhuset AS.

- 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.?
Svar: Nei. Det er oppført en loftsleilighet på loftet. Noen av leilighetene har også vært større leiligheter som i sin tid er delt i to.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: I perioden 2020-2024 er alle tak, dører og lister sparklet og malt. Alle vegger er er også sparklet, malt og
noen tapetsert i samme tidsrom. 2022: På kjøkkenet er er alle dørknotter/håndtak byttet til tidsriktige i messing, levert fra Sekelskiftet i Stockholm. Samme år er det satt inn ny kokeplate, komfyr og avtrekksvifte - bestilt med installasjon fra Whiteaway.

- Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Svar: Ja
Beskriv: Skorsteinsmester beordret fyringsforbud etter kontroll i 2022 eller 2023. På bakgrunn av dette ble det vedtatt av sameiet å renovere pipeløpene.

- Litt sprekker i murpuss på gårdens fasade
- Dette er en 1890-talls gård, så noe skjevheter i gulv og setninger opp igjennom tidens løp er å påregne.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Byggemåte

Utvendig:
Vinduer: 2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Dører: Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.
Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i hjørnestue.

Største avvik er målt til ca. 35 mm. gjennom hele gangen og ca. 25 mm. på to meters lengde i samme rom. Stuen har også tilsvarende målte skjevheter, med ca. 20 mm. på to meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Pipe og ildsted: Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2022- 2023. Åpen peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i stein og i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG2
- Vinduer
Eldre vinduer med bruksslitasje. Noen vinduer subber i karm. En låsehaspe på soverommet lar seg ikke låse fordi den er satt feil. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.
Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha

påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Man kan forlenge levetiden til vinduer ved å smøre opp hengsler og bevegelige deler.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

- Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Konsekvens/tiltak: For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

- Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører subber i karm/terskler. De tofløyede dørene er skjeve lar seg ikke lukke skikkelig.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Det kan være vanskelig å justere eldre dører særlig når de er skjeve. Kontakt snekker for nærmere vurdering.

- 3. etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Motfall måles mot begge dørene og mot vaskemaskinen. Dette er uheldig. Ved dusjing er det vurdert at dette fungerer siden dusjnisjen er nedsenket. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen at fallforholdene kan medføre at vann renner ut av rommet.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Dette er vurdert opp mot alderen på badet.

- 3. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke membran bak innebygd sisterne. Se illustrasjon for prinsipp.

Jordkabel til varmekabel ligger løst i sluket. Den skal normalt festes i slukristen.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Utbedring av manglende fuktsikring i innebygget sisterne betyr i praksis at sisternen må rives, ny membran må skjøtes på eksisterende membran. Dette kan i seg selv være vanskelig å få til. Skjønnsmessig vurderes at utbedring må ses opp mot oppgradering av hele badet.

- 3. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

- 3. etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks.

luftespalte ved dør e.l.

- 3. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Lekkasjestopper er koblet fra. Noen bruksmerker.
Konsekvens/tiltak: Lekkasjestopper bør reinstalleres.

- 3. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.

- Vannledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Eldre anlegg. Ukjent historikk. Manglende lekkasjestopper. Det er ikke stikkontakt i skapet. stikkontakt er nødvendig for installering av lekkasjestopper.

- Stoppekraner på badet er plassert på en sånn måte at de er vanskelig på betjene.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kontakt rørlegger for en vurdering av anlegget.

- Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Hva er obs på at bytte av soilrør i ytterste konsekvens kan medføre at deler av badet må rives. Dette er naturlig siden soilrør føres i kanaler gjennom bad og er koblet på toalett, sluk etc.

TG3
- Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Innbo og løsøre

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Gardiner (bortsett fra på kjøkken).
- Taklamper i hjørnestue, TV-stue, kjøkken og soverom.
- 2 stk like veggkonsoller med utskjærte kjeruber (1 i TV-stue og en i hjørnestue).

Følgende medfølger:
- Hvitevarer.
- Rullegardiner på kjøkken.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Oppvarming

Peis i stuen.
Varme i baderomsgulvet.
Ingen andre fastmonterte varmekilder.

Informasjon om strømforbruk

2024: 12.600 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 699,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, internett, trappevask, kommunale avgifter, nedbetaling av andel fellesgjeld, forretningsfører, felles bygningsforsikring og generelle drifstkostnader mm.

Herav:
Felleskostnader: 5 986,-
Avdrag felleslån: 785,-
Renter felleslån: 928,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven
På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

Utover fellesutgifter til borettslaget, må det påregnes utgifter i form av strøm, fyring, varmtvann, innboforsikring, kabel-tv, bredbånd mm. Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 691 118,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 764 473,- 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

GlobalConnect er leverandør.
Hastigheten på internett: 1000/1000.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget er en del av et sameie som består av en samleseksjon for bolig (borettslaget) og en næringsseksjon. Borettslaget består av 10 boliger og en næringsseksjon på eiendommen Schweigaardsgate 61 gnr. 233 bnr. 383 i Oslo kommune.

Styret opplyser at det ikke er planlagt noen økning i felleskostnader, låneopptak etc pt.
I forhold til utført større vedlikehold de seneste årene er det skiftet inngangsdører til oppganger og leiligheter. Pipeløp er rehabilitert og det er skiftet avløpsrør fra bygget og ut til kommunens avløpsledning.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygg.
Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
For å melde forkjøpsrett, se USBL sine hjemmesider.

Styregodkjennelse

Erverv av bolig skal meldes til styret for registering.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 181 103,-pr. 14.05.2025
Avdrag: Kr 895,-
Rentekostnader: Kr 852,-

Borettslaget er tilknyttet sikringsordning for fellesgjeld.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368304704, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 14.05.2025: 1 452 217
Andel av saldo: 181 103
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 43 518,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsresultat 2024: -423 8047kr
Regnskapet for 2024 følger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

- Bare andelseiere i boligbyggelaget og fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.
- Ingen fysisk person kan eie mer enn en andel.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

I henhold til husordensreglene kan borettslaget bestemme om arbeid med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres på borettslaget regning.

Dyrehold

Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad til styret er innvilget ifølge husordensreglene.

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586894

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 672 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en skjermet og hyggelig bagård med trær, beplantning og

sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det blir skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

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 har en sentral beliggenhet i ett av Oslo's mest populære og kulturrike områder. Leiligheten ligger i hjertet av Gamlebyen med 10 minutters gangavstand til Oslo S og Bussterminalen. Her bor du unikt til i vakre omgivelser men likevel med orkesterplass til den spennende utviklingen i Bjørvika, Sørenga og utbyggingen av fjordbyen. Boligen har en fantastisk lokasjon med kort vei til alle tenkelige servicefasiliteter og til Bjørvika/Sørenga som har hatt en fantastisk utvikling de senere år.

Det er kort vei til alt man måtte ønske av service fasiliteter som populære kafèer, dagligvarebutikker og frukt- og grønnsaksbutikker. Tøyen torg har hatt en stor oppgradering hvor det er åpnet flere nye spisesteder og butikker. Det gamle postkontoret på Tøyen senter har blitt til utestedet Postkontoret. I nærheten finnes også Grønland med et pulserende folkeliv med fargerike forretninger og varierte serveringssteder som Lompa, Asylet og Dattera til Hagen. Det er kort vei til urbane Grünerløkka med et bredt tilbud av trivelige kafèer og spisesteder. Her er det også et bra shoppingstrøk, morsomme barer, konserttilbud samt Ringen kino. Idylliske Kampen ligger også bare få minutter unna med koselige kafèer, og de hyggelige restaurantene Kampen Bistro og Smia.

I tillegg til å bo i hovedstadens sentrum er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder som Klosterenga park, Middelalderparken, Botanisk hage, Tøyenparken (Miniøya & Øyafestivalen), Ola narr, Sofienbergparken, Birkelunden og Kampen park. Det er også kort vei til hyggelige Akerselva. Langs elva finner du grøntområder og flotte turveier, men også rester av Oslo-øst sin spennende industrihistorie. Sørenga sjøbad ligger kort vei unna og er en populær badestrand for både store og små.

For deg som benytter treningssenter finner du SATS Barcode og Fresh Fitness Grønland kun få minutter fra leiligheten. Barrys Bootcamp er heller ikke langt unna beliggende i Barcode.

Området har mange og flotte parkområder som Botsparken, Middelalderparken, Ruinparken og Ekebergparken.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Havnepromenaden knytter byens befolkning til fjorden og går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen/Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man mathallen Vippa på Vippetangen hvor man kan oppleve god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren. Det er også kort vei til Middelalderparken med vannspeilet som vil bli omtrent dobbel så stor i fremtiden. I tillegg er det gode tur- og joggemuligheter

opp til Ekeberg med fine turstier og skogområder. Skulpturparken og Ekebergrestauranten har fantastisk utsikt over Sørenga og byen.

Deichmanske bibliotek ligger i gangavstand fra boligen, et seks etasjes bibliotek med litteratur, lese- og studieplasser, scener, kinosal og verksteder - for store og små.

Det er svært gode forbindelser med offentlig kommunikasjon rett utenfor. Regionalbusser finner du i Oslogate, Harald Hårdrådes plass og Oslo S er kun få minutter unna. Det er for øvrig gåavstand til flytoget fra leiligheten. T-bane finner du på Grønland.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for oppføring av eiendommen. Det foreligger kun en bygningsanmeldelse for oppføring av vaaningshus fra byggeår. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998. Det har senere blitt utstedet ekspedisjonsdokument datert 1955 for innredning av wc'er i leilighetene, samt ferdigattest for innredning loft og rehabilitering til 30-års standard datert 1990. Disse følger vedlagt.

Det foreligger byggetegninger fra oppføringsåret som ikke stemmer overens med dagens planløsning. Opprinnelig var det tegnet inn kjøkken der dagens soverom er etablert, samt soverom der dagens kjøkken er plassert. Dette fremgår både av tegningene fra oppføringsåret og av tegningene vedrørende innredning av wc, datert 1955. I 1988 ble det gjennomført en rehabilitert av bygningen til 30-års standard, samt innredet loft. Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger fra dette tiltaket. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning og følger vedlagt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 datert 26.07.1977. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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/

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/383/1:
17.01.1884 - Dokumentnr: 990853 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:383
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1955 - Dokumentnr: 516580 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:383
Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.1958 - Dokumentnr: 303663 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver: Schweigaardsgt.61B
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:383
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.1975 - Dokumentnr: 521505 - Rettighet
Rettighetshaver: Duni Bilå AS
Løpenr: 1173492
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 6 ÅR
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,600
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:383

04.07.2011 - Dokumentnr: 519059 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 1188/1315

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 budaksept.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 829,-
Grunnpakke Leilighet (innhenting av servitutter, pantesperre, grunnbok, seksjonering, forsikringer, digital kommunikasjon mm.) kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave (kun digital salgsoppgave, kr 22.900,-) kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt provisjon (en liten rabatt til dere :)) kr. 5 000,-
Tillegg Nordvik Ekstra Medium (målrettet markedsføring på sosiale medier, utvidet pakke) kr. 5 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3.900,- 1 stk. visning gratis - Vi bør ha 2 stk. visinger. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, Usbl kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Usbl kr. 4 913,-
Utlegg foto kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. - med målsatt plantegning kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 403,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2025

Ansvarlig megler

Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO

Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Schweigaards gate 61A

Schweigaards gate 61A

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 95 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	5 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	14 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	26 min 2 km
Hersleb videregående skole	19 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.6 km

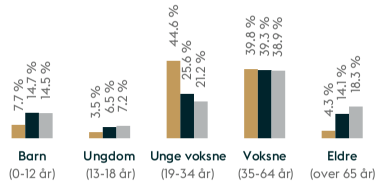
Offentlig transport

Oslo gate Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.3 km
Oslo Gardermoen	40 min

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0... 77 barn	3 min 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager... 70 barn	7 min 0.5 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 42 barn	7 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Gamlebyen skole	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Grip Gym	7 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 73/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Nordvik Løren kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 383
Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 98 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 15.05.2025 **Rapportdato:** 22.05.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3082 **Referansenummer:** NI1404

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

erik@taksthuset.no
900 88 685

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

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

Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1892

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført i bærende murkonstruksjoner. Fasaden er pusset og malt. Skråtakskonstruksjon i tre.

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Nyere brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Tregulv i det meste av leiligheten. Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Malte glatte flater, malt panel og mønstret tapet. Malt brystning. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter i begge stuene og på kjøkkenet. Stukkaturbord i stuene og kjøkkenet. Downlights i gangen. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker. Overflatene, spesielt gulv, er flere steder rustikke. I perioden 2020-2024 er alle himlingsflater, dører og lister sparklet og malt. Alle vegger er er også sparklet, malt og noen tapetsert i samme tidsrom.

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i hjørnestue. Største avvik er målt til ca. 35 mm. gjennom hele gangen og ca. 25 mm. på to meters lengde i samme rom. Stuen har også tilsvarende målte skjevheter, med ca. 20 mm. på to meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2022- 2023. Åpen peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i stein og i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider. Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyede dører mellom stuene. Eldre dører.

Oppvarming: Peis i stuen. Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og vegg i glassbyggerstein, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2005.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Det er elektrisk styrt vifte over dusjen.

Det er ikke fysisk utført hulltaking, men det er en luke ved siden av toalettet som gir tilgang til hulron bak dusjen. Dette er vurdert som om hulltaking er utført. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde, ca. 90 cm.) og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Byttet koketopp og stekeovn i 2022. Knotter/håndtak er også byttet i 2022.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren betjenes med fjernkontroll.

Ventilatoren er byttet høsten 2022.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er montert magnetventil til lekkasjestopper på et tilkoblingspunkt. Tilkoblingspunkter er ikke i bruk og det ligger en løst vannrør i skapet som ikke er i bruk. Det er opplyst at det kan være et rør som tidligere var koblet på kjøleskap. Stoppekraner på rørene. Oppvaskmaskin er koblet på annet koblingspunkt. Styringsenheten til lekkasjestopperen har ikke stikkontakt tilgjengelig. Bad: To stoppekraner bak luke ved siden av toalettet. Forøvrig skjult anlegg.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Naturlig ventilasjon. Det er spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 7 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsikring på 35 A. Hovedsikringene er skrusikringer.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

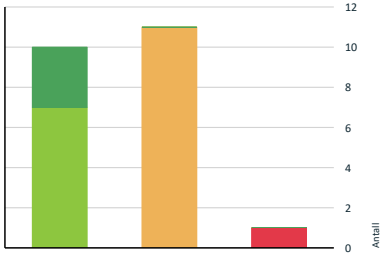
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Egne undersøkelser anbefales.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1892

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med tregulv, vinylbelegg, malte flater, tapet, panel og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Vinduene er sidehengslede.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Noen vinduer subber i karm. En låsehaspe på soverommet lar seg ikke låse fordi den er satt feil. Med alder kan tettelister og isolasjon bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering. Man kan forlenge levetiden til vinduer ved å smøre opp hengsler og bevegelige deler.

Vinduer er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 1 Dører

Brannsertifisert (EI 30) og lydklassifisert (35 db) inngangsdør.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Vurdering av avvik:
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Konsekvens/tiltak
• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Tregulv i det meste av leiligheten. Vinylbelegg i gangen. Veggflater: Malte glatte flater, malt panel og mønstret tapet. Malt brystning. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt glatt himling. Det er gipsrosetter i begge stuene og på kjøkkenet. Stukkaturbord i stuene og kjøkkenet. Downlights i gangen. Det må påregnes at det forekommer bruksmerker. Overflatene, spesielt gulv, er flere steder rustikke.

I perioden 2020-2024 er alle himlingsflater, dører og lister sparklet og malt. Alle vegger er er også sparklet, malt og noen tapetsert i samme tidsrom. (Ref. eier).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i gang og i hjørnestue.

Største avvik er målt til ca. 35 mm. gjennom hele gangen og ca. 25 mm. på to meters lengde i samme rom. Stuen har også tilsvarende målte skjevheter, med ca. 20 mm. på to meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

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

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

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med særlig høy aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Pipe og ildsted

Pipeløp i tegl med nye røykrør fra 2022- 2023. Åpen peis i stuen med gnistfanger. Peisplate i stein og i messing. Feieluke/sotluke lokalisert i kjeller og på loft. Pipeløpet (tegl) er tilgjengelig for inspeksjon på 2 sider.

Det foreligger ingen informasjon om mangler eller påbud (som for eksempel fyringsforbud). Eier opplyser at ovnen fungerer som den skal.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Tofløyede dører mellom stuene. Eldre dører.

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

Flere dører subber i karm/terskler. De tofløyede dørene er skjeve lar seg ikke lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det kan være vanskelig å justere eldre dører særlig når de er skjeve. Kontakt snekker for nærmere vurdering.

Oppvarming

Peis i stuen. Varme i baderomsgulvet. Ingen andre fastmonterte varmekilder. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med nedsenket dusjnisje og vegg i glassbyggerstein, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er opplyst å være fra 2005.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. (Manglende dokumentasjon kan slå negativt ut).

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser varierende fallforhold. Svakt fall mot sluk inne i dusjen. Det er motfall flere steder på gulvet utenfor dusjen. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel ut i entréen er ca. 55 mm. Høyde på terskel er ca. 27 mm. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel ut i stuen er ca. 45 mm. Høyde på terskel er ca. 22 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket, men det blir liggende en vannfilm igjen som renner sakte mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Motfall måles mot begge dørene og mot vaskemaskinen. Dette er uheldig. Ved dusjing er det vurdert at dette fungerer siden dusjnisjen er nedsenket. Det er ved eventuelle lekkasjer fra installasjoner utenfor dusjen at fallforholdene kan medføre at vann renner ut av rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Utbedring av påviste avvik bør vurderes opp mot rehabilitering av hele rommet. Dette er vurdert opp mot alderen på badet.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Sluk med klemring og synlig sveisemembran lagt under klemring.

Membransystemer er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men er ofte synlig i sluket. Vurderingen er basert på alder og eventuell dokumentasjon.

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

Det er ikke membran bak innebygd sisterne. Se illustrasjon for prinsipp.

Jordkabel til varmekabel ligger løst i sluket. Den skal normalt festes i slukristen.

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

Utbedring av manglende fuktsikring i innebygget sisterne betyr i praksis at sisternen må rives, ny membran må skjøtes på eksisterende membran. Dette kan i seg selv være vanskelig å få til. Skjønnsmessig vurderes at utbedring må ses opp mot oppgradering av hele badet.



Sluk.



Illustrasjon på løsninger med membran og drensåpning i forbindelse med innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin under benkeplate. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte over dusjen.

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

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

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke fysisk utført hulltaking, men det er en luke ved siden av toalettet som gir tilgang til hulron bak dusjen. Dette er vurdert som om hulltaking er utført. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster i treverk. Det er ikke avdekket misfarging eller merkbar fukt.



Fuktmåling i hulrom bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Stein benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Nisje til kjøleskap/fryser (ekstra bredde, ca. 90 cm.) og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt. Det er installert lekkasjestopper, men denne er koblet fra. Begge deler anbefales selv om det ikke var krav på byggetidspunkt. Krav kom i 2010. Nåværende eier har ikke byttet innredning, med unntak av noen oppgraderinger, og kjøpte leiligheten i 2009. Eier antar at kjøkkenet er fra 2005.

Byttet koketopp og stekeovn i 2022. Knotter/håndtak er også byttet i 2022.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lekkasjestopper er koblet fra. Noen bruksmerker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lekkasjestopper bør reinstalleres.



Test av koketopp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilatoren betjenes med fjernkontroll.

Ventilatoren er byttet høsten 2022.

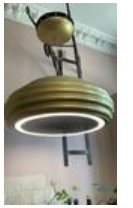
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. De fleste borettslag/sameier tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep på kanalanlegget da dette kan ødelegge ventileringen for andre tilkoblede leiligheter. I praksis er dermed avviket ikke mulig å rette.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Plastrør i benkeskapet. Det er montert magnetventil til lekkasjestopper på et tilkoblingspunkt. Tilkoblingspunkter er ikke i bruk og det ligger en løst vannrør i skapet som ikke er i bruk. Det er opplyst at det kan være et rør som tidligere var koblet på kjøleskap. Stoppekraner på rørene. Oppvaskmaskin er koblet på annet koblingspunkt. Styringsenheten til lekkasjestopperen har ikke stikkontakt tilgjengelig. Bad: To stoppekraner bak luke ved siden av toalettet. Forøvrig skjult anlegg.

Det er montert nytt blandebatteri på kjøkkenet i mars 2021. Arbeidet ble utført av Andenæs VVS AS. Faktura er fremvist.

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

Eldre anlegg. Ukjent historikk. Manglende lekkasjestopper. Det er ikke stikkontakt i skapet. stikkontakt er nødvendig for installering av lekkasjestopper.

Stoppekraner på badet er plassert på en sånn måte at de er vanskelig på betjene.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kontakt rørlegger for en vurdering av anlegget.



Stoppekraner inne i sisternekasse.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Det er opplyst at det i april 2025 ble utført spyling av avløpsrør på kjøkkenet. Arbeidet ble utført av Rørleggerhuset AS.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Soilrør i bygårder og blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Hva er obs på at bytte av soilrør i ytterste konsekvens kan medføre at deler av badet må rives. Dette er naturlig siden soilrør føres i kanaler gjennom bad og er koblet på toalett, sluk etc.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Det er spalteventiler i vinduer. Kullfiltervifte på kjøkkenet. Avtrekksventil på badet. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Naturlig ventilasjon må ikke forveksles med balansert eller mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilasjon baserer seg på termisk oppdrift (varm luft stiger) og vil ikke tilfredsstille dagens krav. Referansen her er byggeår hvor denne løsningen var vanlig.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i gangen med automatsikringer. Forskriftsmessig kursoversikt. 7 kurser inkludert hovedbryter. Hovedsikring på 35 A. Hovedsikringene er skrusikringer.

Det er utført en elsjekk etter NEK 405- 2 av Elektrikergruppen AS. Påviste feil er utbedret. Elsjekken ble utført som eget initiativ ble utført i 2024.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2025. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2 uavhengig av elsjekk/tilsyn.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist samsvarserklæring på utbedring av noe mindre feil som ble avdekket i elsjekken i 2024. Arbeidene er utført av Elektrikergruppen AS. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Brannetekniske forhold

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannetekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannetekniske 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 brannetekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

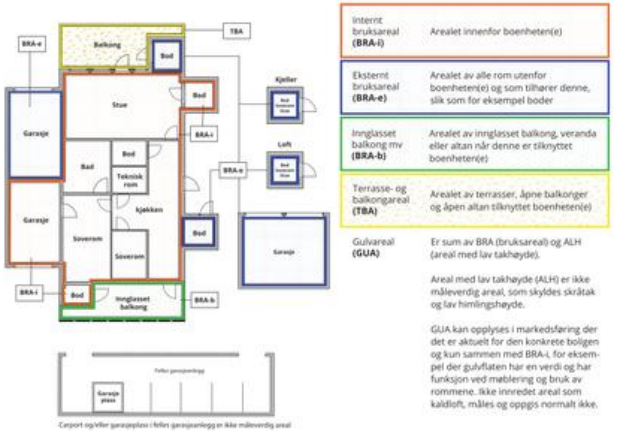
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	86			86	
Kjeller		4		4	
Loft		8		8	
SUM	**86**	**12**			
SUM BRA	**98**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 stuer, soverom		
Kjeller		Kjellerbod	
Loft		Loftsbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 315 cm. i stuen. Ca. 260 cm. i entréen.

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3,6 m², avrundet til 4 m². Boden er merket med 7. Loftsbod med gulvareal på ca. 9 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 8 m². Boden er merket med 5.

Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Egne undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Byttet koketopp og stekeovn i 2022. Knotter/håndtak er også byttet i 2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	86	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.5.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Andreas Strande	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	383		0	453 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schweigaards gate 61A

Hjemmelshaver
Schweigaards gate 61 borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950954329		USBL	Strande Andreas

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
6	100	354 000	43 518	*31.12.2024*	183 765	*31.12.2024*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Gamlebyen i Oslo. Kort vei til sentrum, Grønland, Jordal med mer. Området har et godt utvalg av forretninger, spisesteder og servicetilbud. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk. I nærheten går det også tog og T- bane.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2255. Gården er oppført på såkalt gul liste.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP586894			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.05.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	20.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	20.05.2025		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	20.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Schweigaards gate 61A , 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 383
301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NI1404

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Strande, Andreas	9578-5999-4-1423189	2025-05-14 13:12:26

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
14. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0136/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 61A, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Andreas Strande

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2009

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: SP586894.13.1 (171)
Forsikret i: If

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Tidligere eier oppgav i prospektet at baderom er fra 2005. I senere tid har dagens eier kun byttet dusjhodet i 2023 og malt tak, listverk og dører i 2024 (egeninnsats).

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: 2022: Bakgård gravd opp for utskifting av avløpsrør fra bygget og ut til kommunal ledning. 2022 eller 2023: Renovasjon av piperør som i dag benyttes i leiligheten 2025: Nye ytterdører etter nye brannsikringskrav til alle leilighetene, og ny inngangsdør til A-oppgangen.

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2005: Tidligere eier oppgir i salgsprospektet at alt av ledninger ble lagt nytt dette året. 30.09.2024: Alle tre forhold avdekket etter gjennomført elkontroll av ElektrikerGruppen utbedres. Byttet deksel på et stikk, funnet og koblet til manglende jord i TV-stue, samt satt på endekappe samleskinne (sikringskap).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 07.06.2024: Privat elkontroll utført av ElektrikerGruppen 28.04.2025: Offentlig elkontroll utført av Elvia

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: Mars 2021: Montering av ny kjøkkenkran på kjøkken. Levert og utført av Andenæs VVS AS. April 2025: Spyling av avløpsrør på kjøkken. Utført av Rørleggerhuset AS

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

Eventuell kommentar: Det er oppført en loftsleilighet på loftet. Noen av leilighetene har også vært større leiligheter som i sin tid er delt i to.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: I perioden 2020-2024 er alle tak, dører og lister sparklet og malt. Alle vegger er er også sparklet, malt og noen tapetsert i samme tidsrom. 2022: På kjøkkenet er er alle dørknotter/håndtak byttet til tidsriktige i messing, levert fra Sekelskiftet i Stockholm. Samme år er det satt inn ny kokeplate, komfyr og avtrekksvifte - bestilt med installasjon fra Whiteaway

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke så relevant for leilighet beliggende over andre etasje.

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?

Ja

Beskriv: Skorsteinsmester beordret fyringsforbud etter kontroll i 2022 eller 2023. På bakgrunn av dette ble det vedtatt av sameiet å renovere pipeløpene.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Litt sprekker i murpuss på gårdens fasade

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Dette er en 1890-talls gård, så noe skjevheter i gulv og setninger opp igjennom tidens løp er å påregne.

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ikke siden forrige eier solgte i 2009. Da ble leilighetens areal målt.

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

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

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

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

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

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

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

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

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
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: 21-0136/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Strande, Andreas	**2025-05-14**

Identifikasjon

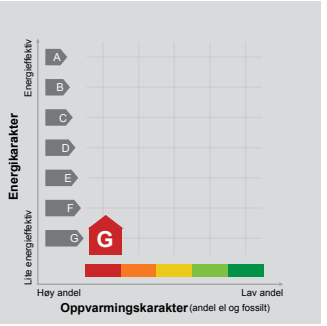
bankID Strande, Andreas

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 61A
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	383
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80608837
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-116745
Dato	08.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[b] *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innr. leil. på loft samt rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schweigaards gate 61	Gnr.233, bnr.383	88/1538

Byggherre
BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Storgata 49

0182 OSLO 1

Ansvarshavende
Sjefing. Sverre Tiltnes
P.b. 203 - Leirdal

1011 OSLO 10

THE/tfn
Dato 28.mars 1990

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Mask.nr.) (Adresse)	213/0383 Schweigaardsgate 61
Journalnr.	88/1538-M
Arbeidets og bygningens art	Innredn. leil. loft + rehab.
Innlevert	29.03.88
Byggherre	BBL Unidommens Selvhyggerlag Storgata 49.0182 OSLO 1
Anmelder	Arkitektskap A/S Seilduksgata 25.0553 OSLO 5

				31		46		61		76		91							
2	V			32		47		62		77		92							
3	V			33		48		63		76		93							
4				34		49		64		79		94							
5				35		50		65		80		95							
6	V			36		51		66		81		96							
7	V			22		37		52		67		82		97					
8	V			23		38		53		68		83		98					
9	V			24		39		54		69		84		99					
10	V			25		40		55		70		85		100					
11				26		41		56		71		86							
12				27		42		57		72		87							
13				28		43		58		73		88							
14				29		44		59		74		89							
15				30		45		60		75		90							

Meldt GAB 13.1.89 T.E.

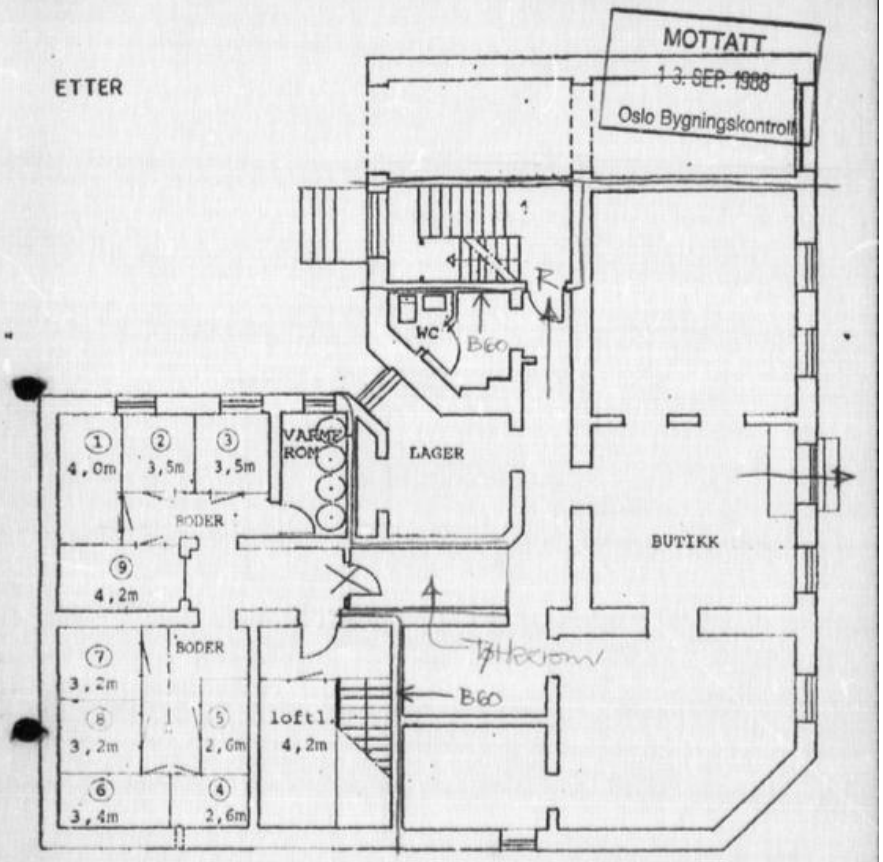
SEND BYGGETILLATELSE 27/4.89 Fy. 27/4 89 Fy

Skj. B-10 Ardvold

9-SEP-88 FRI 15:09 ARKITEKTSKAP A/S P.02

MOTTATT
13. SEP. 1988
Oslo Bygningskontroll

ETTER



BYGGEMELDING

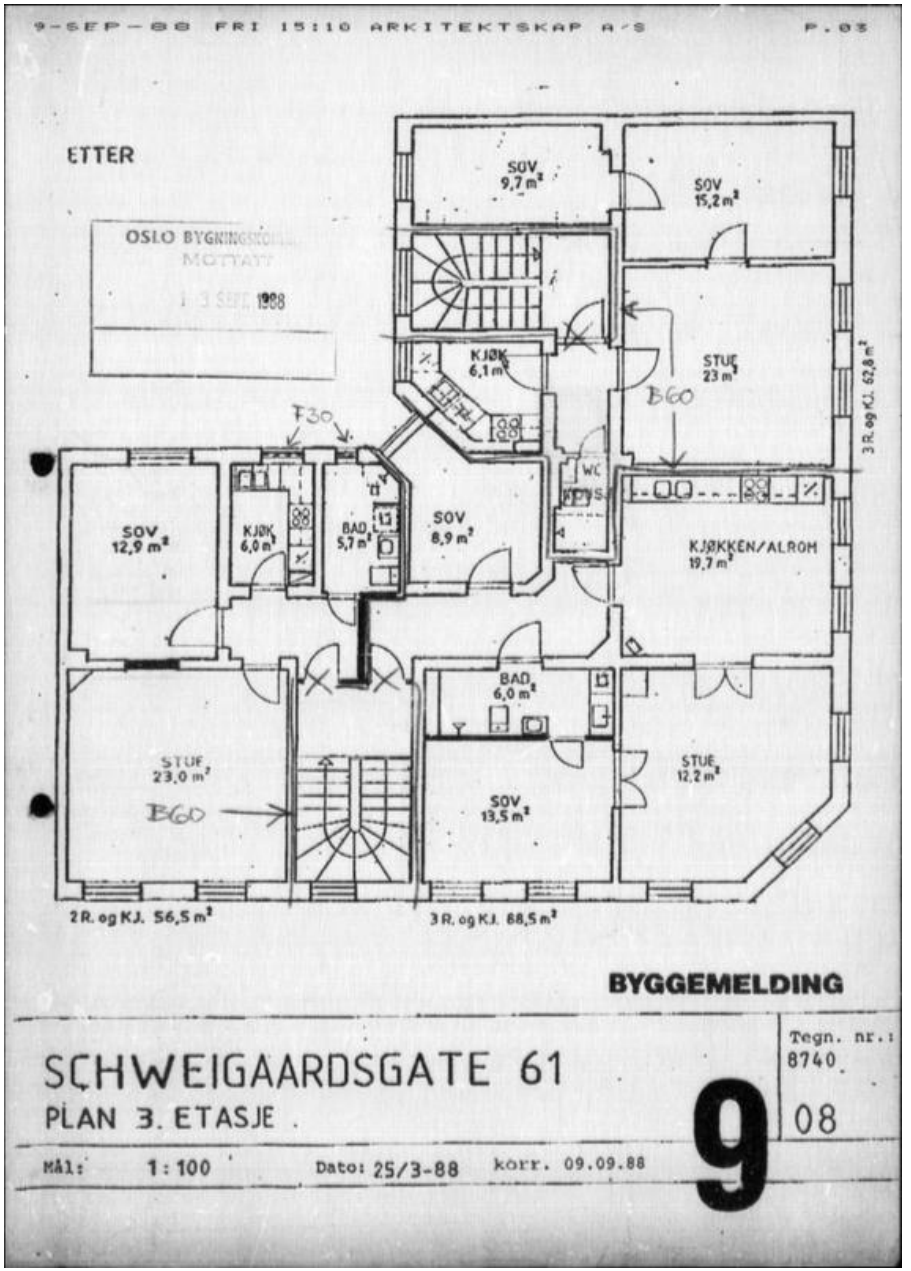
SCHWEIGAARDSGATE 61

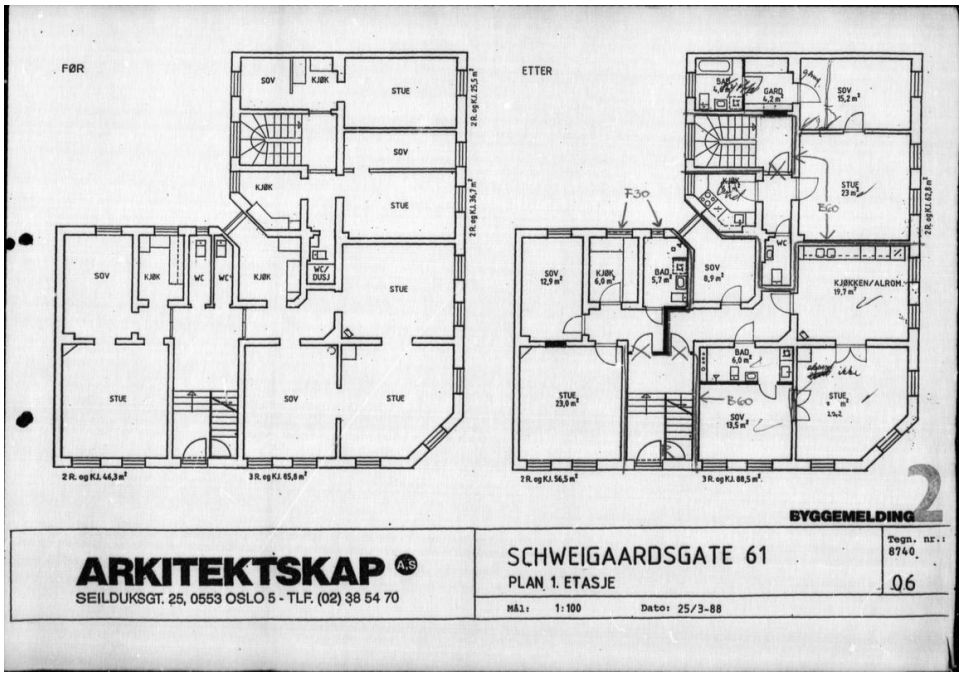
PLAN KJELLER

Tegn. nr.: 8740 05

MÅL: 1:100 Dato: 25/3-88 korr. 09.09.88

8


9-SEP-88 FRI 15:10 ARKITEKTSKAP A/S P.03
ETTER
OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
1988
SOV 9,7 m²
SOV 15,2 m²
KJØK 6,1 m²
STUE 23 m²
B60
F30
3 R. og KJ. 62,8 m²
SOV 12,9 m²
KJØK 6,0 m²
BAD 5,7 m²
SOV 8,9 m²
WC
KJØKKEN/ALROM 19,7 m²
BAD 6,0 m²
STUE 23,0 m²
B60
SOV 13,5 m²
STUE 12,2 m²
2 R. og KJ. 56,5 m²
3 R. og KJ. 88,5 m²
BYGGEMELDING
SCHWEIGAARDSGATE 61
PLAN 3. ETASJE
Tegn. nr.: 8740
08
9
Mål: 1:100
Dato: 25/3-88
korr. 09.09.88


FØR
ETTER
2 R. og KJ. 44,3 m²
3 R. og KJ. 65,8 m²
2 R. og KJ. 56,5 m²
3 R. og KJ. 88,5 m².
BYGGEMELDING 2
ARKITEKTSKAP A.S
SEILDUKSGT. 25, 0553 OSLO 5 - TLF. (02) 38 54 70
SCHWEIGAARDSGATE 61
PLAN 1. ETASJE
Tegn. nr.: 8740
06
Mål: 1:100
Dato: 25/3-88

Avmeldelsen
Tegning

Pl. 142
1933
OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående forretningsgaarder og gjender

på matr.-nr. 61 Solemigårdsgate

Innlevert 29 aug. 1933 Attestert

Ferdig attestert 30.4.1934

Pl D til innstilling
Oslo den 29 de aug. 1933
B. Skilland

Tilbakesendes bygningssjefen

anmeldelsen anbefales godkjendt under forutsetning av at fastetningsmurens dimensjonering og fundamentering er i orden

Oslo 24-8-33
V. Kum

T. K. til innstilling
Oslo 30/8. 33
Ohnstad

Tilbakesendes bygn. chefen.
Til konstatering av fastettningsmurs
antatt nesuttlig at betydelse.

Oslo 20/9 33
G. Pettersen

Godkjennes.
Oslo 22/9-33
B. Skilland

meddelt 23/9-33.

A. Kenning Kård
Telf. ~~12274~~ 80383

BYGNINGSKONTORET Nr. 1422 1933 OSLO
Kristiania, Oslogt. 2

Oslo den 21 August 1933.

Hr. Byggningssjefen i Oslo.

Ad: Schweigårdsgt. 61.

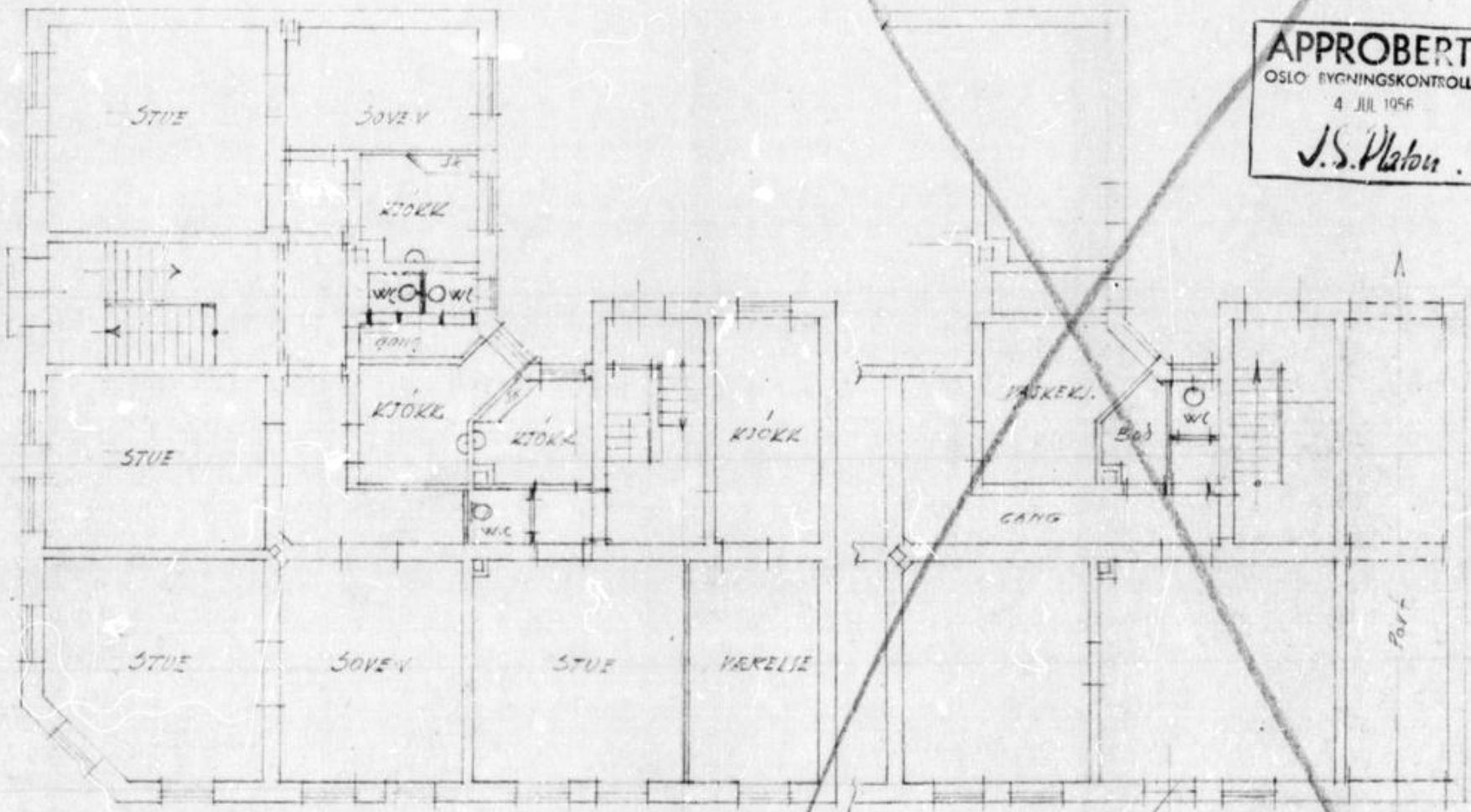
Herved anmeldes oppsetning av forskjæringsmur mot N.o 59. den skjæres opstøpt i fjellbotn, også forskjæringsmuren settes støpeverksjomt i 1/2 høit.

Ærbødigst
A. Kenning Kard

Joh. A. Thorell
Schweigårdsgaten 61

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
4 JUL 1956
J.S. Platou .



1 og 2 ETASJE (6 lke w.c.)
MÅL = 1:100
rettet juni 56

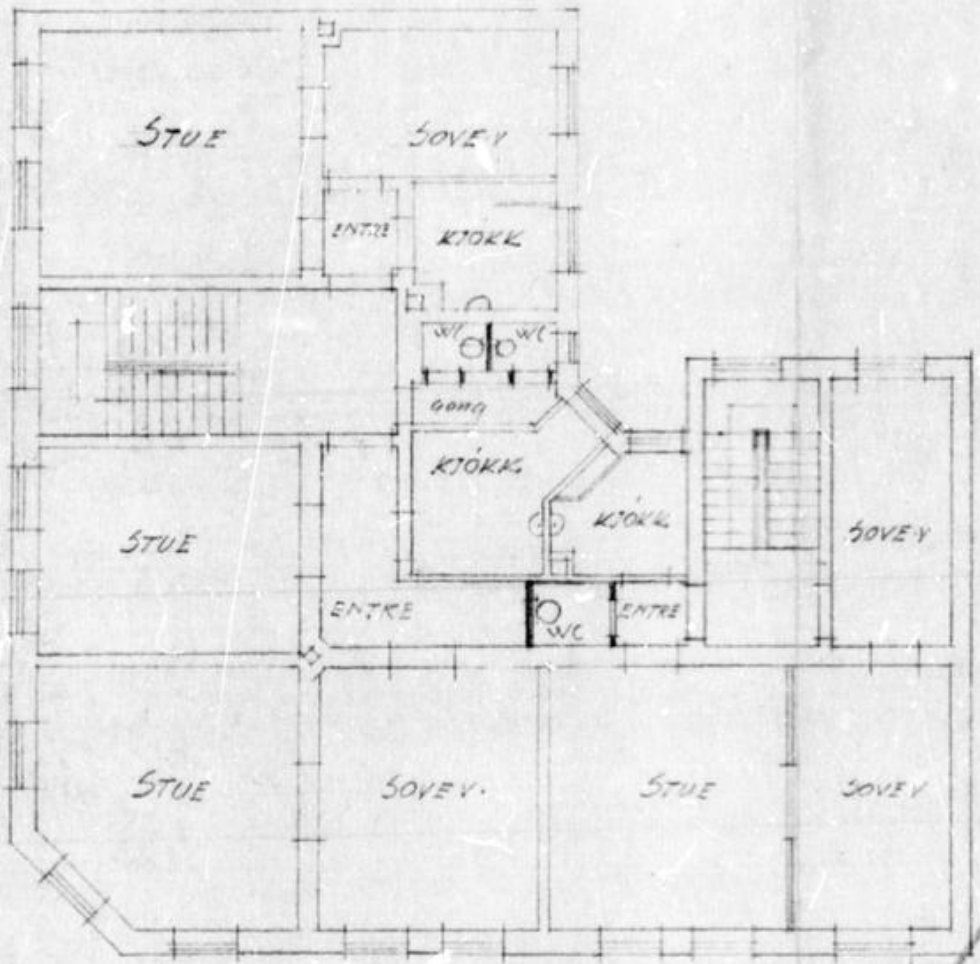
KJELLER
1 stk w.c

OSLO BYGNINGSKONTROLL
010597 30. JUN. 56
Gnr. Bnr.

SCHWEIGAARDSGT. 61
INNLEGG AV WC I ETASJER OG KJELLER
OSLO 5.7.1955
BERNHARD LØVSTAKKEN
Arkitekt Tlf. 550787

MEDFOTOGRAFERT- 19 X

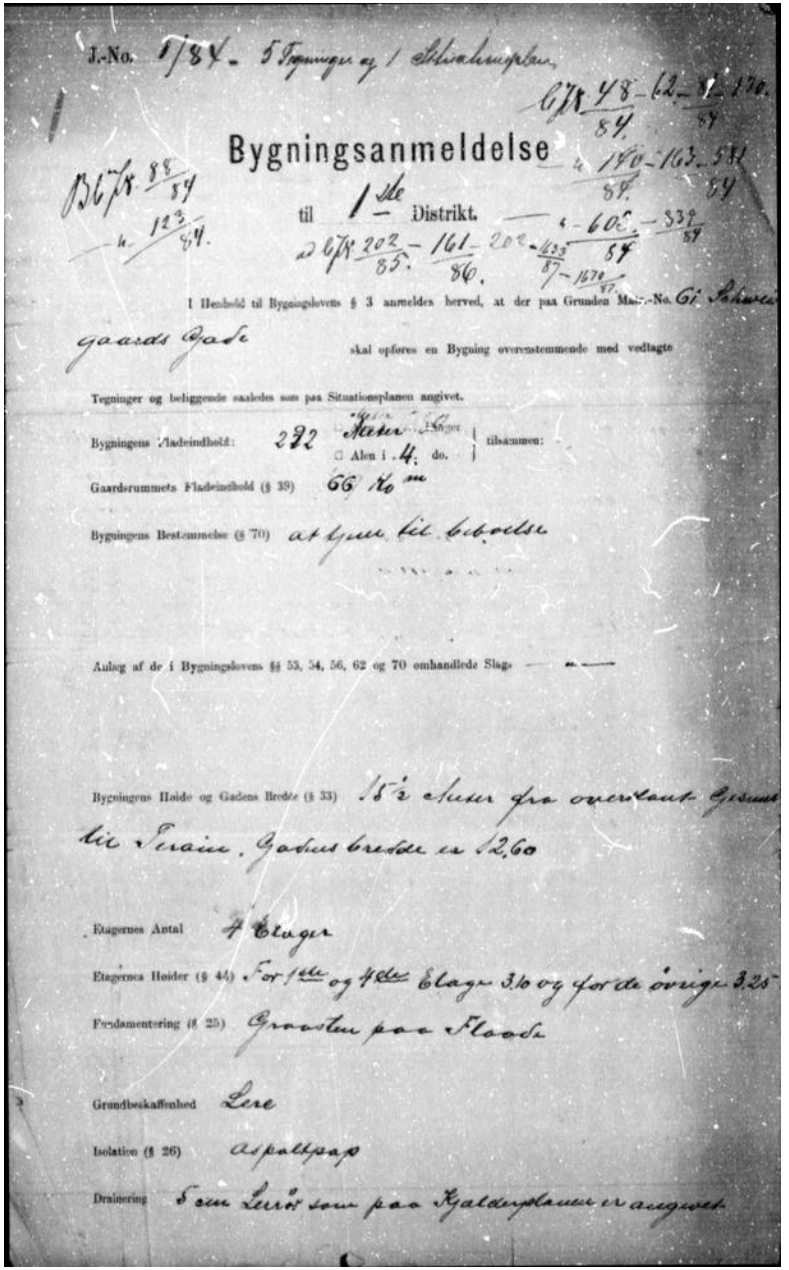
APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
4 JUL 1956
J.S. Platou.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
010597 30.JUN.56
Gnr. Bnr.

3 die ETASJEPLAN (3 stkk. W.C.)
MÅL 1:100 rettet juni -56

SCHWEIGAARDSGT. 61
INNLEGG AV W.C. I 1. ETASJE.
O/LO · 5 · 7 · 1956
BERNHARD LØVSTAKKEN
ARKITEKT
T 350787



J.No. 1784 - 5 Tegninger og 1 Situationsplan.

Bygningsanmeldelse

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 61 Schous gaards Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 282 □ Alen i Kvm. / □ Alen i 4. do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 66 Kvm

Bygningens Bestemmelse (§ 70) at tjene til Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 15½ Alen fra overkant Gesims til Terræn. Gadens bredde er 12,60

Etagernes Antal 4 Etager

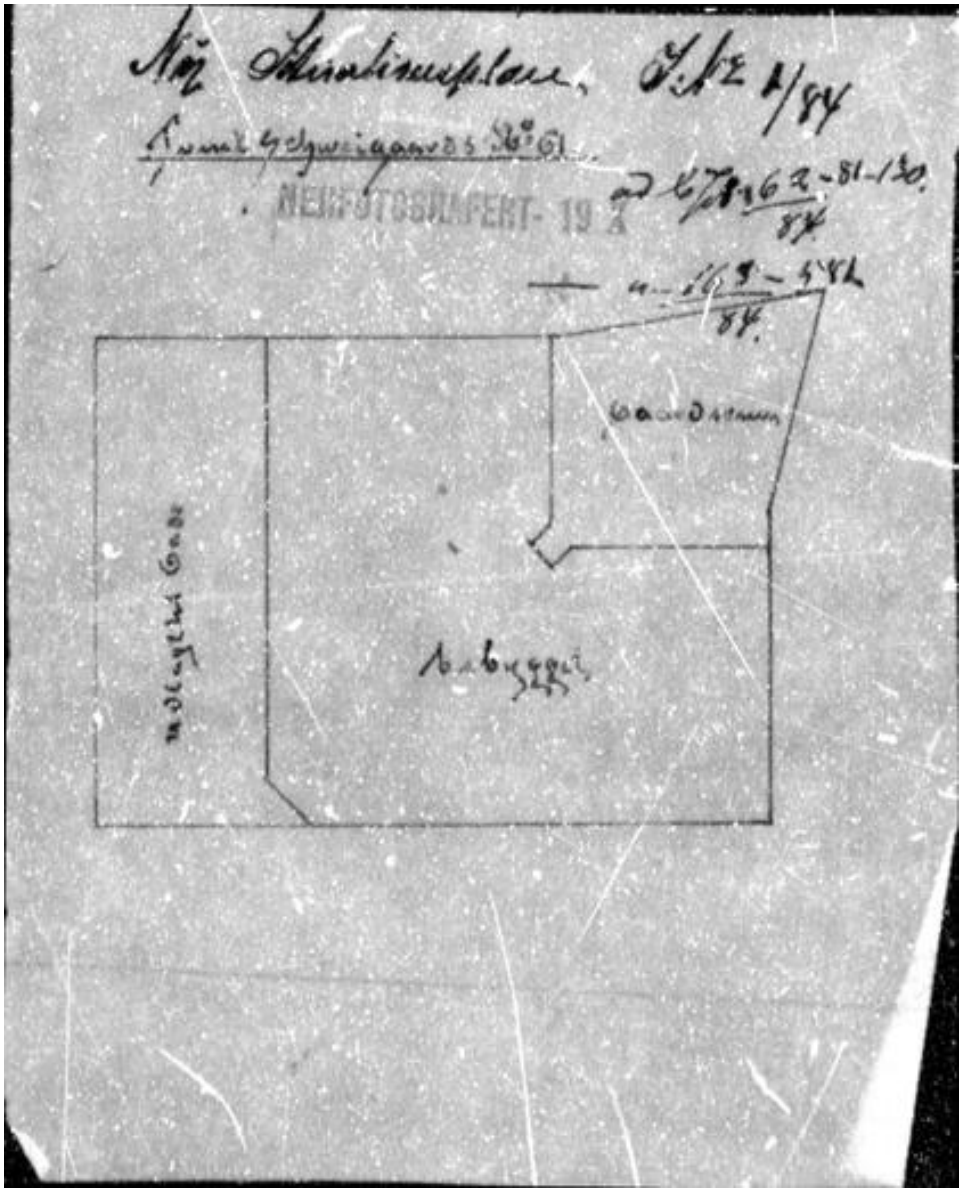
Etagernes Høider (§ 44) For 1ste og 4de Etage 3,10 og for de øvrige 3,25

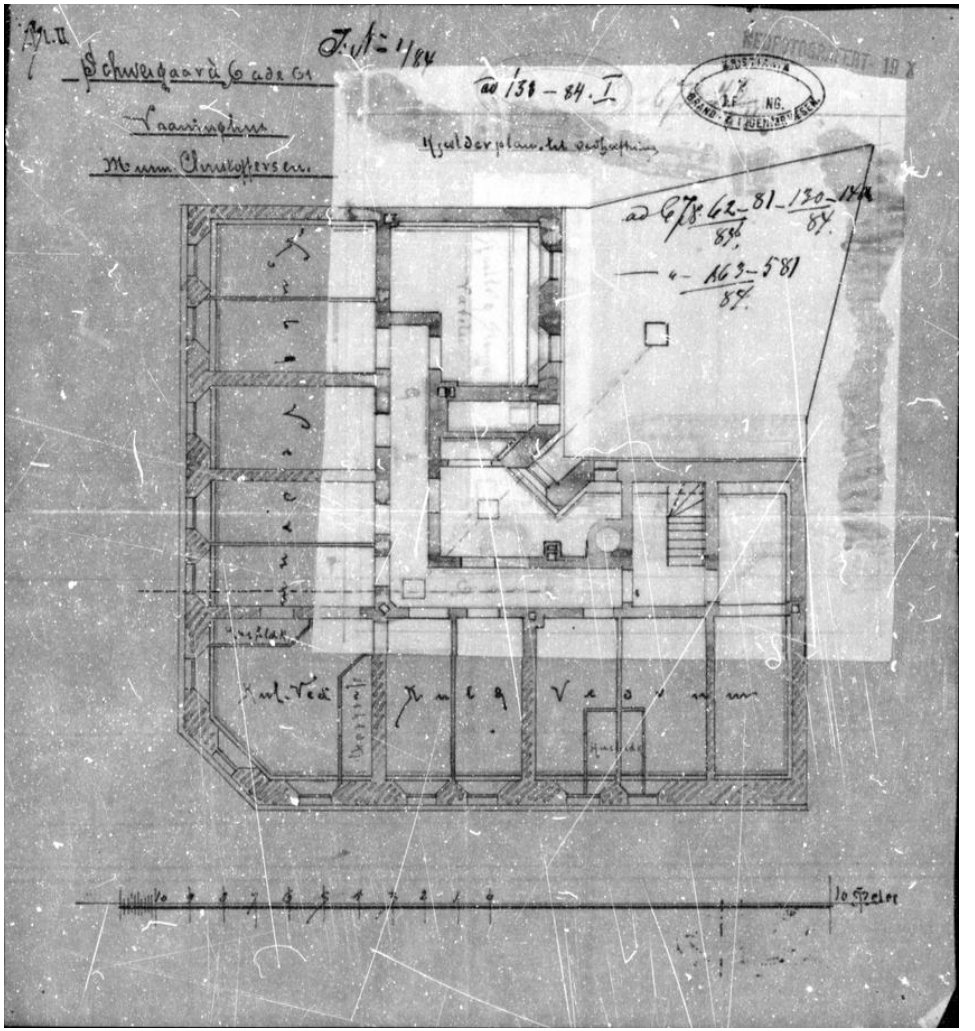
Fundamentering (§ 25) Granitten paa Flaade

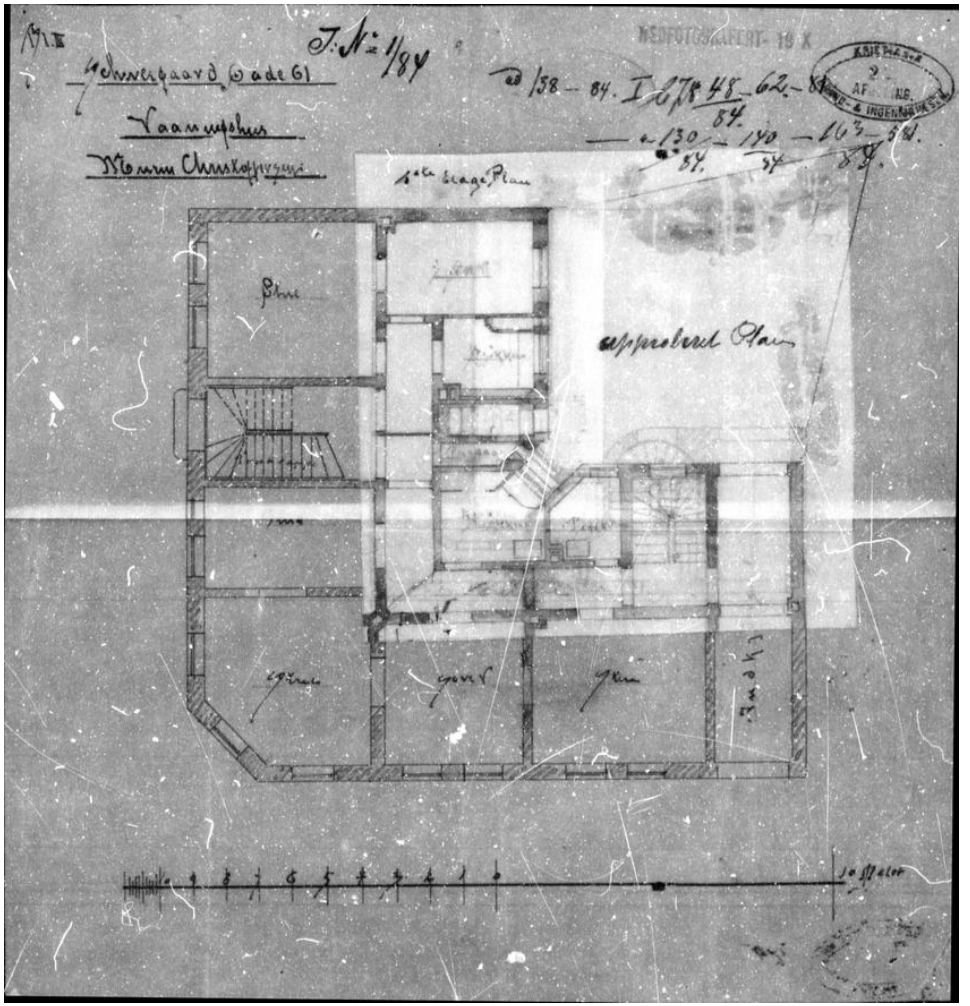
Grundbeskaffenhed Lere

Isolation (§ 26) Asphaltpap

Drænering Som Lerør som paa Kjælderplanen er angivet.


Neu Situationsplan. T.N. 1/84
Fam. Schwaigergasse No 61
NEUPHOTOGRAPHIERT 19 X
Schwaigergasse
Garten


Schwaigergasse
T.N. 1/84
NEUPHOTOGRAPHIERT 19 X
Hausplan
Garten
10 Meter


Tv. Nr. 1/84
Vaanmandshus
Mesnun Christoffersen
approbert Plan
Gang
Gang
Gang
Gang
Entre
Entre
Entre


Oslo | Planinnsyn
SCHWEIGAARDS GATE 61
Schweigaards gate
20 moh | ©Oslo PBE | N: 6642509, Ø: 598888 | Personvern og informasjonskapsler

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.05.25 Side 1 av 2

Borettslaget Schweigaards gate 61
Schweigaards gate 61 A
0656 OSLO

Vår ref.: 171/6
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Andreas Strande

Fødselsdato eier: 19.05.1977

Organisasjonsnr: 950 954 329
Andelsnr: 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 733**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 986
	Avdrag felleslån	895
	Renter felleslån	852

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):	181 102	Gjeld siste årsoppg.:	183 765
Klient ajourf. lån:	1 452 217,41	Klient gj. s. årsoppg.:	1 473 564

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368304704, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.05.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 48
Saldo per 14.05.2025: 1 452 217
Andel av saldo: 181 103
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2037)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Mads Larsson
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 61 A
Postnr/-sted: 0656 OSLO
Telefon: Mob.: 40386245
E-post: mads_larsson@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 14.05.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	183 765	Andre inntekter:	1 659
Annen formue:	43 518	Utgifter:	10 366		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	354 000
Andelsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	6

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890		
Gårds/bruksnr:	233/383		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	675

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 14.05.25 Side 2 av 2

Borettslaget Schweigaards gate 61
Schweigaards gate 61 A
0656 OSLO

Vår ref.: 171/6
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Andreas Strande

Fødselsdato eier: 19.05.1977

Organisasjonsnr: 950 954 329

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586894

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	31.12.1988	SSBnr:	H0302
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap				
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem				

Fasiliteter:

Oppvarming: Elektrisk. Husleie inkl. v.v.

Borettslaget er en del av et sameie, som består av en samleseksjon for bolig (borettslaget) og en næringsseksjon.

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

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

Vedtekter

for

Borettslaget Schweigaards gate 61 org nr 950 954 329

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. januar 1989,
sist endret den 8. november 2004

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Borettslaget Schweigaards gate 61 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) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget USBL som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og 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, jfr 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 tyve 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

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

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 ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre 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 en 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, jfr 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, jfr 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, jfr 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 lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to 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 en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett 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, jfr 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 fem prosent 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 to 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 åtte og høyst tyve dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre 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
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. 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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre.

RO I LEILIGHETEN
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

HUSHOLDNINGSAVFALL
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD
Trapper og gelendere vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS
Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget Usbl, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 61 torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 - i leiligheten til Benjamin, 1. etg oppgang A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Even Skogen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtak om å ta opp lån for å erstatte dører til oppganger og leiligheter

Flere av inngangsdørene til leilighetene og dørene til oppgangene i borettslaget er i dårlig stand. Styret har innhentet tilbud fra Steil utvikling AS om å skifte ut dørene til oppgangene, alle inngangsdørene til leilighetene i begge oppganger og kjellerdøren i A-oppgangen. Tilbudet er vedlagt. Styret foreslår å ta opp et lån på kroner 650 000 for å finansiere dette og ev. uforutsette utgifter i forbindelse med arbeidene. Eventuelle midler til overs vil bli brukt på annet vedlikehold.

Vedtak:
Borettslaget Schweigaards gate 61 (Org. Nr.: 950954329) har i dag vedtatt å refinansiere og øke lån i DNB Bank ASA med kr 650.000,- til nødvendig vedlikehold (utskiftning av dører). Ny lånesum er da totalt kr. 1 535 000,-. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere panterett i Gnr. 233 Bnr. 383 pålydende 120 % av det totalt lånebeløpet. Lånets løpetid skal være uendret.

6. Valg

6.1 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2024-2026.

Benjamin Skiaker Myrstad stiller ikke til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Trond Olsgard for 2 år.

6.2 Valg av to varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for perioden 2024-2025.

Vedtak:
Valgt ble: Benjamin Skiaker Myrstad for 1 år.

Valgt ble: Andreas Strande for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger

Protokoll for Borettslaget Schweigaards gate 61

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrin Lussand (sign.)	15.03.2024
Protokollvitne	Even Skogen (sign.)	19.03.2024



INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaards gate 61

Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00
Cafekontoret, Grønlandsleiret 46

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 61

Tid og sted: Onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Cafekontoret, **Grønlandsleiret 46**

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av ett medlem til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Even Skogen (2023-2025)

Styremedlem, Trond Olsgard (2024-2026)

Styremedlem, Mads Larsson (2023-2025)

Varamedlem, Andreas Strande (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2025-2027.

Tidligere styremedlem Mads Larsson stiller til valg.

Forslag til vedtak: Mads Larsson

5.2 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Forslag til vedtak: Styret velger

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**180 295**	**366 456**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-423 807	-140 011
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	588 127	-46 150
B. Årets endring disponible midler	**164 319**	**-186 161**
C. Disponible midler	**344 615**	**180 295**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	396 150	217 673
Kortsiktig gjeld	-51 535	-37 378
C. Disponible midler	**344 615**	**180 295**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	754 921	645 335	705 071	808 033
Sum leieinntekt		**754 921**	**645 335**	**705 071**	**808 033**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**754 921**	**645 335**	**705 071**	**808 033**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	2 115	2 115	4 200	2 100
Styrehonorar	2	15 000	15 000	30 000	15 000
Driftskostnad					
Energikostnad		46 865	51 186	55 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	4	29 796	32 105	33 000	30 600
Kommunale avgifter/renovasjon		162 506	178 133	150 000	188 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	3 596	1 367	1 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	599 010	236 544	487 500	68 100
Revisjonshonorar		4 893	4 673	5 000	5 200
Forretningsførerhonorar		74 940	71 101	75 000	77 600
Andre honorar	7	3 563	0	2 000	3 000
Kontorkostnad		21 977	37 375	39 000	39 000
TV/bredbånd		15 698	0	0	0
Kontingent og gaver		3 000	3 000	3 000	3 100
Forsikring		119 564	113 471	121 000	136 969
Eiendomsskatt		3 888	0	0	0
Andre kostnader	8	2 490	3 008	5 000	6 000
Sum kostnad		**1 108 899**	**749 078**	**1 010 700**	**626 969**
Driftsresultat		**-353 978**	**-103 743**	**-305 629**	**181 064**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		13 303	8 073	0	0
Rentekostnad		83 132	44 341	48 535	81 455
Netto finansposter		**69 829**	**36 268**	**48 535**	**81 455**
Årsresultat		**-423 807**	**-140 011**	**-354 164**	**99 609**
Overført til/fra annen egenkapital		-423 807	-140 011	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-423 807**	**-140 011**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 182 940	7 182 940
Sum anleggsmidler		**7 182 940**	**7 182 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Fordringer skader		0	10 366
Andre kortsiktige fordringer		0	3 888
Forskuddsbetalte kostnader		41 573	37 988
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		354 576	165 431
Sum omløpsmidler		**396 150**	**217 673**
SUM EIENDELER		**7 579 090**	**7 400 613**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		**1 000**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 189 990	3 613 798
Sum opptjent egenkapital		**3 189 990**	**3 613 798**
Sum egenkapital	9	**3 190 990**	**3 614 798**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 473 565	885 438
Borettsinnskudd		2 863 000	2 863 000
Sum langsiktig gjeld		**4 336 565**	**3 748 438**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 378	36 971
Skyldig off. myndigheter		7 702	0
Påløpne renter		455	407
Sum kortsiktig gjeld		**51 535**	**37 378**
Sum gjeld		**4 388 100**	**3 785 816**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 579 090**	**7 400 613**
Pantstillelser	11	4 336 565	3 748 438

Sted:_____ Dato:_____

Even Skogen
Styreleder

Trond Olsgard
Styremedlem

Mads Larsson
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	610 020	554 568
3650 Innkrevde felleskostn. renter	73 292	43 405
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	71 609	47 362
Sum	**754 921**	**645 335**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 115	4 230
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-2 115
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	15 000	30 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-15 000
Sum	**17 115**	**17 115**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 182 940
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 182 940
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 182 940
Anskaffelsesår :	1989
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 10 enheter og 1 næringseksjon.

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. SP586894

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 675 kvm. G.nr 233, b.nr 383, og utgjør kr. 1 292 929 av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	29 796	28 440
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	207
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	3 458
Sum	**29 796**	**32 105**

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 953	1 277
6552 Driftsmateriell	1 643	90
Sum	**3 596**	**1 367**

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	50 955	4 803
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	8 358	8 036
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	92 275	0
6648 Vedlikehold dører og porter	437 422	0
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	223 706
Sum	**599 010**	**236 544**

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

Note 7 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	3 563	0
Sum	**3 563**	**0**

Konto 6714 gjelder bistand i forbindelse med låneopptak.

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	1 935
7770 Betalingskostnader	942	943
7773 Omkostninger innkreving	1 049	131
7790 Andre kostnader	500	0
Sum	**2 490**	**3 008**

Konto 7790 gjelder tinglysingsgebyr i forbindelse med låneopptak.

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 000	0	1 000
Sum innskutt egenkapital	**1 000**	**0**	**1 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	3 613 798	-423 808	3 189 990
Sum opptjent egenkapital	**3 613 798**	**-423 808**	**3 189 990**
Sum egenkapital	**3 614 798**	**-423 808**	**3 190 990**

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:		vedlikehold avløpsrør og støttemur og refinansiering av lån 1212.32.73336
Lånenummer:	**16368304704**	**16365540075**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2022
Rentesats:	5.65 %	5.84 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	18.04.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 535 000	970 000
Lånesaldo 01.01:	0	885 438
Avdrag i perioden:	61 435	885 438
Opptak i perioden:	1 535 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 473 565**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	990 744	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368304704	3	183 765	551 295
	3	139 454	418 362
	3	129 932	389 796
	1	114 110	114 110

Lån 1636.83.04704 i DnB Bank ASA har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2037.

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaards gate 61

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 473 565
Innskuddskapital	2 863 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 336 565**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 182 940**

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

Panteobligasjonen er høyere enn bokført beløp.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3 768 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaards gate 61.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaards gate 61

Styreleder	Even Skogen (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Trond Olsgard (sign.)	25.02.2025
Styremedlem	Mads Larsson (sign.)	25.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaards Gate 61

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaards Gate 61 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo dokumentnøkkel: D8SSV-0EPYK-7U7W7-XWUJJ-KZNEM-001BT

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: D8SV-0EPYX-7UTW7-NWUJJ-KZHEM-0OYBT

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaards gate 61

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Even Skogen
Styremedlem, Trond Olsgard
Styremedlem, Mads Larsson
Varamedlem, Andreas Strande

Styret i Borettslaget Schweigaards gate 61 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaards gate 61 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Schweigaards gate 61 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950954329

Borettslaget Schweigaards gate 61 består av 10 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaards gate 61 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586894. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Schweigaards gate 61 har ikke et system som tilfredsstiller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 61 onsdag 12.03.2025 kl. 18:00 - Cafekontoret, Grønlandsleiret 46.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Katrin Lussand

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Katrin Lussand

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mads Larsson

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: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 15.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Det skal velges ny styreleder i borettslaget for perioden 2025-2027.

Tidligere styremedlem Mads Larsson stiller til valg.

Vedtak:
Valgt ble: Mads Larsson for 2 år.

5.2 Valg av ett medlem til styret

Det skal velges ett nytt styremedlem i borettslaget for perioden 2025-2027.

Vedtak:
Valgt ble: Helene Husebø for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to varamedlemmer i borettslaget for 1 år.

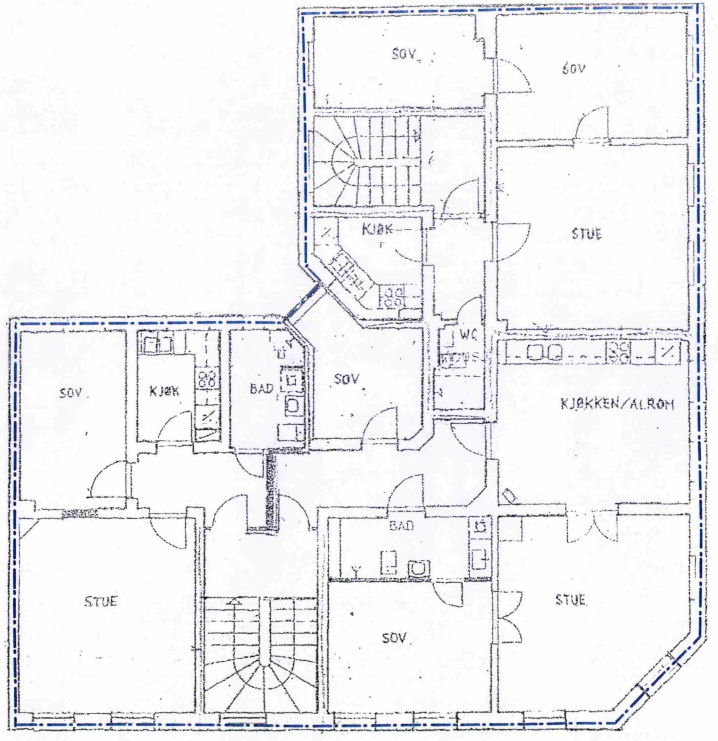
Vedtak:
Valgt ble; Andreas Strande for 1år.

Valgt ble: Trygve Joachim Rønneberg for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Normalt velges styreleder som delegat.

Vedtak:
Valgt ble: Styret velger



SAMLE SEKSJON 1 - BOLIG

VEDLEGG 5 AV 6
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

SCHWEIGAARDSGATE 61
G.nr: 233, b.nr: 383
SEKSJONERING PLAN 3.ETASJE
04

SIV ARK RAGNAR SÆBØ - AKERSGT 73B TLF 22 20 07 96 DATO 22.02.2010 MÅL 1:100

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0136/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 61A 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 383, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no