NORDVIK

Schwensens gate 10A

1 soverom | 56 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Schwensens gate 10A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
13	Om boligen
22	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
40	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
105	Kontaktinfo
108	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
111	Forbrukerinformasjon om budgivning
112	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.01.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og sjarmerende 2-r i tilbaketrukket gate - Rosetter, stukkatur og peis - Generøs takhøyde - Felles takterrasse

Prisantydning	**5 760 000,-**
Omkostninger	**9 635,-**
Totalpris	**5 990 236,-**
Fellesgjeld	**220 601,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 261,-**
BRA-i	**56 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Klassisk, sjarmerende og romslig 2-roms beliggende i en ettertraktet og tilbaketrukket gate midt på St. Hanshaugen. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet med umiddelbar nærhet til den populære parken, offentlig kommunikasjon og alt av byens fasiliteter.

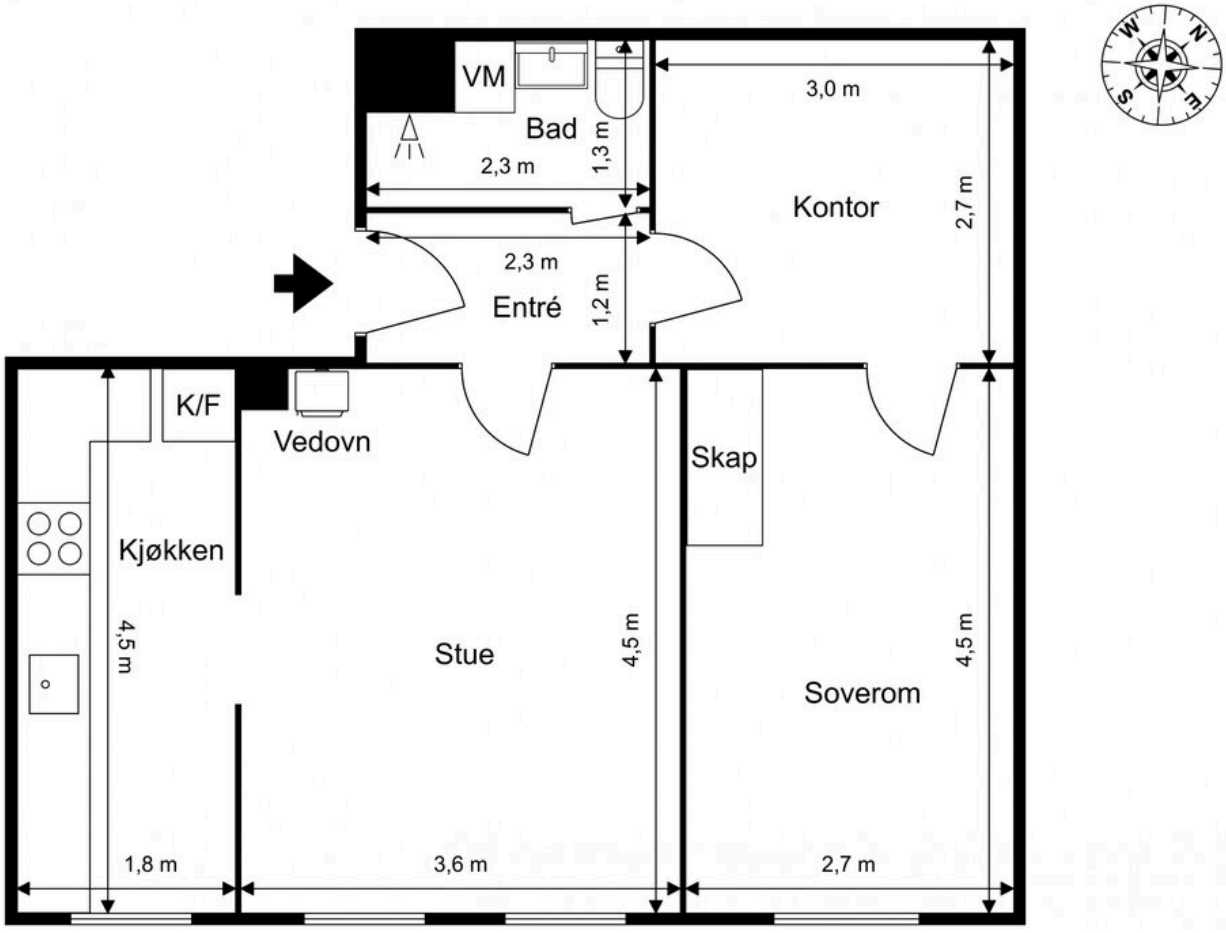
Leiligheten har en godt utnyttet planløsning og inneholder entré, separat kjøkken, innbydende stue, stort soverom, kontor og bad.

- Generøs takhøyde på hele 3 meter
- Nydelige, klassiske detaljer med rosetter og stukkatur
- Originale tregulv og nymalte overflater
- Synlig teglsteinsvegg
- Vinduer fra 2017
- Moderne peis
- Rikelig med lagringsplass i tre boder
- Felles takterrasse med utsikt og gode solforhold
- Fellesvaskeri og felles sykkelbod
- Hyggelig bakgård
- Ingen dokumentavgift

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 56 kvm
Total BRA: 56 kvm

Schwensens gate 10A, 0170 Oslo
1. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.






MICHELIN















Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0013/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schwensens gate 10A, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 272 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 2 i Schwensensg 10 Borettslaget, org.nr. 948531216

Selger
Axel Nygaard Nordahl

Kjøpesum og omkostninger
5 760 000,- (Prisantydning)
220 601,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 980 601,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 255,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 935,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 990 236,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 999 536,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 56 kvm.
Total BRA: 56 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad, soverom og kontor. I tillegg disponerer leiligheten tre boder. En loftsbod på ca. 3 kvm. (Gulvareal på ca 5 kvm) og to kjellerboder med et målt gulvareal på ca 8 kvm og 6 kvm. Begge boder har et ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9 meter).

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et godt førsteinntrykk. I gangen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Det er lagt historiske fliser med varmekabler og gangen har en synlig teglsteinsvegg som gir særpreg. Entréen har en sentral plassering i leiligheten, som sikrer god flyt. Videre er det dørcallinganlegg med porttelefon.

Kjøkken:
Separat, moderne og sjarmerende kjøkken. Tidsriktig innredning fra 2020 med glatte fronter, benkeplate i tre og teglsteinsvegg over kjøkkenbenken. Underlimt

oppvaskkum i stål med ettgrepsarmatur. Hvitevarene består av integrert platetopp og stekeovn og frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er kullfiltervifte over stekesonen. Det er rikelig med skap- og benkeplass.

Stue:
Leiligheten har en herlig stue med flotte, klassiske detaljer. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Planløsningen oppleves naturlig og gjør innredningen enkel. De store vindusflatene, det gode lysinnslippet og den generøse takhøyden på hele 3 meter gir en god og luftig romfølelse. De dype, tidstypiske vinduskarmene er perfekt for planter og dekor. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet, de originale detaljene med nydelig rosett og stukkatur er bevart. Videre sikrer den moderne peisen behagelig, vedvarende varme og skaper hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Ifølge tidligere salgsoppgaven ble peisen montert i 2011. Overflatene er velholdte med originalt tregulv og veggene er nylig malt i en behagelig fargetone.

Soverom:
Lyst, innbydende soverom av god størrelse. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap/kommode. Rommet har stort vindu som sikrer godt med lys og luft. Soverommet har både rosett og stukkatur i himling.

Kontor:
Det er etablert et ekstra rom i gangen ved å sette opp en lettvegg. Rommet passer godt som kontor eller gjesterom. Rommet har tregulv samt teglstein og panel på vegger.

Bad:
Tidløst, pent bad fra 2006 med flislagte overflater og elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med dusjsone med åpen dusj, gulvstående toalett og baderomsinnredning med skap, overlimt servant med ettgrepsarmatur fra Damixa og veggskap med speil og lys. Det er opplegg for vaskemaskin.

Overflater:
Gulv: Originalt tregulv og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malt overflate/panel på vegger, synlig teglsteinsvegg og fliser på badet. Selger opplyser at vegger og himling nylig er malt.
Himling: Malt overflate i himling. På soverommet er takhøyden oppmålt til 3,01 meter.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

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

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med metallplater.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags glass. Vinduer fra 2017.
- Innerdører av type fyllingsdører med malt overflate.
- Entrédør har brannklassifisering B30.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører:
Entredør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.

- Ildsted:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

- Kjøkken:
Oppsummering av overflater og innredning:
Kosmetiske skader i innredningen/benkeplate.

Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Oppsummering av avtrekk:
TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Avløpsrør:
Deler av innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

- Vannledninger:
Vannrør i eksisterende bygg/deler av innvendig i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran i leiligheten er ikke påvist, men i felles kjeller.
Det er ikke montert rørklemmer til vannrør i benkeskap.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper, oppvaskmaskin, kjøleskap, bilder, gardiner, oppheng til ytterjakker i gangen,klesvaskmaskin,tv på vegg, alt av hyller og skap.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis
- Gulvvarme på badet og i gangen
- Panelovner

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 261,- pr. mnd.
Inkluderer: Betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader drift: 3 594,-
Renter lån 1211.82.63470: 68,-
Avdrag lån 1211.82.63470: 71,-
Renter lån 1636.71.64089: 422,-
Renter lån 1212.34.05062: 429,-
Avdrag lån 1212.34.05062: 345,-
Avdrag lån 1636.71.64089: 33,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 535 892,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 143 569,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget Schwensensgt 10 består av 13 boliger og 1 næringslokaler.
- Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
- Revisor er KPMG.

Utbedringer 2026 og fremover
Styret informerte:
- Ledlys i rømningsveier som en del av pålagte brannsikringstiltak.
- Elektrisk vifte på pipeløp i oppgang B.
- Taket er gammelt og dekkes ikke lenger av forsikringen. Det er imidlertid i grei stand, men bør renoveres innen 2030.
- Mur mot Frydenlundsgate har fuktproblemer og bør vurderes av fagperson for evt. tiltak.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Borettslagets og USBLs medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten parallellavklares. Kontakt megler for mer informasjon.

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 220 601,-pr. 01.01.2026
Avdrag: Kr 0,-
Rentekostnader: Kr 0,-

Lånenummer: 12118263470, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52.99
Saldo per 14.01.2026: 159 385
Andel av saldo: 15 939
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 28.02.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12123405062, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64.993
Saldo per 14.01.2026: 1 968 902
Andel av saldo: 103 034
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 28.02.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367164089, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 14.01.2026: 1 942 045
Andel av saldo: 101 629
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2042)

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 12 211,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 231 40,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 164 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.
- Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det arrangeres dugnader.

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. Innmelding koster 350,- pr. person, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Dyrehold må søkes styret om godkjennelse. Se mer om dyrehold o vedlagte husordensregler.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586846

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 498 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo

Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1900. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er fjernet et innvendig kott. Det er søknadspliktig å endre fra kott til rom for varig opphold. Kontoret er etablert ved å sette opp en lettvegg.

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

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

Pågående byggesaker
Frydenlundgata 19 A og B - oppføring av syv balkonger. Saksnummer 202522217
Ullevålsveien fra Louises gate til Thor Olsens gate - sykkeltilrettelegging, torg og mindre veiendringer. Saksnummer 202508898
Waldemar Thranes gate 10 A - bruksendring av loft til nye boenheter og fasadeendringer (Se sak 202455743). Saksnummer 202508363
Waldemar Thranes gate 10 A og B - fasadeendring, etablering av våtrom og brudd på brannskille. Saksnummer 202513906
Waldemar Thranes gate 4 - loftsutbygging. Saksnummer 202507625
Frydenlundgata 5 7 - utskifting av vinduer og balkongdører. Saksnummer 202504188
Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202510671
Frydenlundgata 8 B - mulig ulovlig bruksendring. Saksnummer 202505130
Frydenlundgata 19 A og B - oppføring av syv balkonger. Saksnummer 202522217

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og

rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/217/272:
31.01.1899 - Dokumentnr: 900764 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse

13.09.1977 - Dokumentnr: 516983 - Rettighet
Rettighetshaver: Karlsrud Ragnar Bjørn
Løpenr: 1170595
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 5,400
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

31.01.1899 - Dokumentnr: 900080 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:217 Bnr:387

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som

interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar per stk.(Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 137,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 136 662,- 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 21. januar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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

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

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

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

Schwensens gate 10A

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	9 min 0.7 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km
Heltberg Bislett	6 min

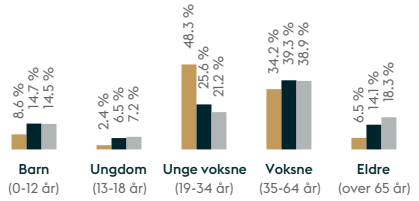
Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.3 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

Barnehager

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
St. hanshaugen balløkke	5 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Schwensens gate 10A 0170 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1898
BRA:	59 m^2
BRA-i:	56 m^2
Rapportdato:	15.1.2026 (Gyldig til 15.1.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	2	11	0	1

Supertakst

GNR: 217 BNR: 272 ANR: 2

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Schwensens gate 10A
0170 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden 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
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/39049

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Utvidet el-kontroll

Det registreres dårlig innfesting på kabler. Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll. Løse ledninger bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare. Det anbefales å tette sikringsskap med masse beregnet for formålet.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG2 gis grunnet entredør/innerdører tar i karm/terskel.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG2 gis grunnet eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG2 gis grunnet overflater på innredning/benkeplate, ikke påvist bruk av automatisk vannstopper og komfyrvakt.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Avløpsrør	TG2 gis grunnet alder.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, ikke montert rørkelmmer til vannrør i kjøkken, ikke påvist stoppekran i leiligheten.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall på gulv, overflate listverk/vegger i bad, misfarget silikonfuge i dusjone.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet alder, rørgjennomføringer i vegg.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap, krakkelering i servant.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluftspalte under dørblad, naturlig avtrekk.
Overflater over nedsenket himling bad	TG2 gis grunnet overflater.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rominndelingen har blitt endret på ved at kjøkken er etablert ved stue og et nytt rom ved bad.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
15.1.2026	**15.1.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Axel Nygaard Nordahl**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Joakim Langbråten**	Telefon:	**98846531**
Firma:	**Fidens AS**	Epost:	**joakim@fidens.no**
Tittel:	**Bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Schwensens gate 10A, 0170 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**272**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**2**	Leilighetsnr:	**H0101**		

Byggeår: **1898** - Kilde: eiendomsverdi.no

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller/loft. Felles takterrasse. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 3,01m i soverom. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,29m i bad. Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk i bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.
Entrédør har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 3 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**56**	**56** Romfordeling: Entre, bad, kontor, soverom, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod.	**0**	**0**
Totalt m²	**59**	**56**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 3m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 5m². Det er skråtak. Merket Oppg. A, H0101.
Leiligheten disponerer 2 kjellerboder med et målt gulvareal på ca 8m² og 6m². Begge boder har et ikke måleverdig areal grunnet lav takhøyde (under 1,9m). Boder merket Oppg. A, H0101.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører av type fyllingsdører med malt overflate. Entrédør har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2017 (opplyst fra planinnsyn). Innerdører med ukjent alder.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
TG2: Entredør/innerdører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 15mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 5mm over hele rommet og ca. 9mm over 2 meter. Høydeavvik er målt etter NS 3600:2025. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn ble montert i 2011 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen **TG-2**

TG2:
Eldre teglsteinspipe uten rehabiliteringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2:
Kosmetiske skader i innredningen/benkeplate.
Det er ikke påvist bruk av komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert
Kjøkken fra 2020 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Innredning med glatte fronter. Heltre benkeplate som er overflatebehandlet med en tykkelse på 28mm. Underlimt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert platetopp og stekeovn. Frittstående kjøleskap og oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning/benkeplate fungerer med dagens bruk, men utbedringer må påregnes i tiden som kommer.
Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.	

Anbefalte tiltak avtrekk
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rominndelingen har blitt endret på ved at kjøkken er etablert ved stue og et nytt rom ved bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på at det er etablert tilfredsstillende brannskille.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Takhøyde måles til ca: Entre: 2,97m Bad: 2,29m Soverom: 3,01m	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre, soverom og stue.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er kontrollert i 2023.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

TG2:
Deler av innvendig i leiligheten har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.
Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Beskrivelse:
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre skjult røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg/deler av innvendig i leiligheten har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Stoppekran i leiligheten er ikke påvist, men i felles kjeller.
Det er ikke montert rørklemmer til vannrør i benkeskap.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Feste vannledninger tilstrekkelig anbefales for å forhindre rørbrudd.
Det bør monteres stoppekran i leiligheten grunnet om det skulle oppstå en lekkasje fra vannrør.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i felles areal.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppkobling av lamper hvor elektriker ikke ble ferdig.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke kontrollerbart
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Avvik registret:
Det registreres dårlig innfesting på kabler.
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.
Løse ledninger bør festes for å forhindre skader i koblingsbokser/stikkontakter og det kan oppstå berøringsfare.
Det anbefales å tette sikringsskap med masse beregnet for formålet.

6.9 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-IU**

Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Naturlig ventilasjon. Tilluft via spalte i vinduskarm.

Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.
Merknad: Naturlig avtrekksventilasjon med tilluft gjennom ventiler i vegger eller vinduer er den typiske løsning for byggetiden. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 15x15 og flis på vegger 20x20. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2006 (opplyst fra tidligere salgsprospekt).	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Lekkasjevann vil kunne ledes til sluk men pga. lite fall vil vann bli liggende på gulvoverflate.
Dør, utføringer og karmlist er fuktutsatt da bad er under 4 m² og regnes som våtsone i sin helhet iht. byggebransjens våtromsnorm. Avflassing av maling på listverk
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg i dusjsone.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 53cm. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Damixa. Veggskap med speil og lys. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, åpen dusj og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.
Krakkelinger i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap/servant fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke gjennomført da det er benyttet hull fra tidligere salg. Hullet er vurdert og er tatt etter gjeldende forskrift, mot våtsone til bad. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Overflater over nedsenket himling bad

Beskrivelse
Det registreres avflassing av maling i overflate.

Oppsummering	TG-2
TG2: Det registreres avflassing av maling i overflate.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Overflatebehandling anbefales.

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

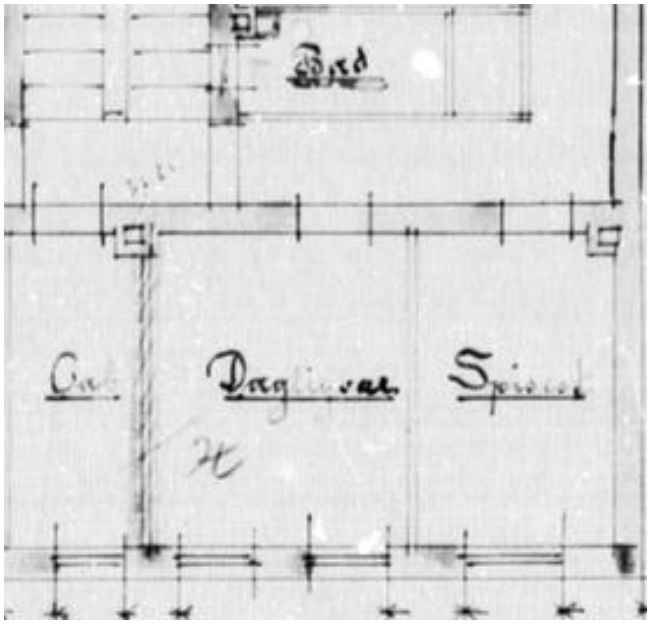
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nordahl, Axel Nygaard	9578-5998-4-801610	2026-01-14 15:19:14

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. jan. 2026

Oppdragsnummer
5-0013/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schwensens gate 10A, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Axel Nygaard Nordahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586846
Forsikret i: If skadeforsikring NUF

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Nederst i høyre hjørne av stuen er ikke gulvet helt tett mot vegglist. Her bør det tettes igjen. På samme sted er det også en ledning uten beskyttelse rundt.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0013/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nordahl, Axel Nygaard	**2026-01-14**

Identifikasjon

bankID Nordahl, Axel Nygaard

Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Schwensensgate 10a
Postnr	0170
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	2 /
Gnr.	217
Bnr.	272
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2022-1447644
Dato	13.10.2022



Innmeldt av	Karin Horni

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schwensensgt 10	**Vår ref.:**	716/2	**Fødselsdato eier:**	01.01.1987
Schwensens gate 10 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0170 OSLO	**Eiere:**	Axel Nygaard Nordahl		
Organisasjonsnr: 948 531 216	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 261**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 594
	Renter lån 1211.82.63470	68
	Avdrag lån 1211.82.63470	71
	Renter lån 1636.71.64089	422
	Renter lån 1212.34.05062	429
	Avdrag lån 1212.34.05062	345
	Avdrag lån 1636.71.64089	332

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	220 601	Gjeld siste årsoppg.:	228 891
Klient ajourf. lån:	4 070 332,80	Klient gj. s. årsoppg.:	4 221 529

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118263470, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 52.99
Saldo per 14.01.2026: 159 385
Andel av saldo: 15 939
Første termin/første avdrag: 30.12.2014 (siste termin 28.02.2039)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12123405062, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 64.993
Saldo per 14.01.2026: 1 968 902
Andel av saldo: 103 034
Første termin/første avdrag: 30.12.2015 (siste termin 28.02.2042)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16367164089, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 14.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 66
Saldo per 14.01.2026: 1 942 045
Andel av saldo: 101 629
Første termin/første avdrag: 30.09.2023 (siste termin 30.06.2042)

Boligopplysninger:

Borettslaget Schwensensgt 10
Schwensens gate 10 A
0170 OSLO

Vår ref.: 716/2
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Axel Nygaard Nordahl

Fødselsdato eier: 01.01.1987

Organisasjonsnr: 948 531 216

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Lasse Ormel
Adresse: Schwensens gate 10 A
Postnr/-sted: 0170 OSLO
Telefon: Mob.: 93041159
E-post: schwensensgate10@gmail.com

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	228 891	Andre inntekter:	353
Annen formue:	12 211	Utgifter:	13 237		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	54 000
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1900
Gårds/bruksnr: 217/272
Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	498

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586846

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Gateparkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, T		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

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

Kollektiv bredbånd-avtale medTelia Norge AS. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger, ta kontakt med styret.

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.

Borettslaget Schwensensgt 10	**Vår ref.:**	716/2	**Fødselsdato eier:**	01.01.1987
Schwensens gate 10 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0170 OSLO	**Eiere:**	Axel Nygaard Nordahl		

Organisasjonsnr: 948 531 216

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Schwensensgt 10

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00
Hos styreleder Lasse Ormell, Schwensens gate 10 A

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls 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 Schwensensgt 10

Tid og sted:
onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Hos styreleder Lasse Ormell, Schwensens gate 10 A

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 styremedlemmer
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 5.5 Valg av valgkomite

6 Andre saker

- 6.1 HMS plan
- 6.2 Brannforebyggende tiltak
- 6.3 Utbedringer 2025
- 6.4 Utbedringer 2026 og fremover
- 6.5 Fellesansvar om vinteren
- 6.6 Vårdugnad
- 6.7 Bakgårdsfest 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. 0,- godkjennes

5. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Lasse Ormel, Schwensens gate 10 A (2023-2025)
Styremedlem Kristin Gjerpe, Schwensens gate 10 A (2024-2026)
Styremedlem Mark Antonypillai , Schwensens gate 10 A (2024-2026)
Varamedlem Silje Reiersen, Schwensens gate 10 B (2024-2025)
Varamedlem Elisabet Esbjerg Storvoll, Schwensens gate 10 B (2024-2025)

5.1 Valg av leder

Styreleder Lasse Ormel ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år. Stiller til gjenvalg ett år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Elisabet Esbjerg Storvoll overtar som styremedlem for Kristin Gjerpe.
Stiller til valg i år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Silje Reiersen ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Varamedlem Elisabet Esbjerg Storvoll ble valgt i 2024 for 1 år.

Kristine Gjerpe ønsker å overta som vara for Elisabet Esbjerg Storvoll og stillller til valg som vara i år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Forslag til vedtak: Styret delegerer.

5.5 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Styret er valgkomité.

6. Andre saker

6.1 HMS plan

Informasjon fra styret om borettslagets HMS plan.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.2 Brannforebyggende tiltak

Styret informerer om brannforebyggende tiltak.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.3 Utbedringer 2025

Gjennom dugnadsarbeid skal borettslaget male trappene i oppgang A og B. Detaljert info kommer på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.4 Utbedringer 2026 og fremover

Ledlys i rømningsveier som en del av pålagte brannsikringstiltak.
Elektrisk vifte på pipeløp i oppgang B.
Taket er gammelt og dekkes ikke lenger av forsikringen. Det er imidlertid i grei stand, men bør renoveres innen 2030.
Mur mot Frydenlundsgate har fuktproblemer og bør vurderes av fagperson for evt. tiltak.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.5 Fellesansvar om vinteren

Sette opp takrasskilt dersom det er snø og is på taket
Måke fortau slik at renovasjonsetaten kommer til og får tømt søppel.
Strø i bakgården når det er glatt.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.6 Vårdugnad

Kort info om vårdugnad 2025.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6.7 Bakgårdsfest 2025

Styret ønsker å avholde en liten bakgårdsfest til sommeren. Vi trenger en festkomite. Frivillige kan melde seg til styret på generalforsamling.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**142 003**	**94 490**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	231 407	-36 576
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-141 381	84 088
B. Årets endring disponible midler	**90 026**	**47 513**
C. Disponible midler	**232 029**	**142 003**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	345 696	219 727
Kortsiktig gjeld	-113 667	-77 724
C. Disponible midler	**232 029**	**142 003**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schwensensgt 10

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 146 752	948 120	1 136 000	1 171 000
Sum leieinntekt		**1 146 752**	**948 120**	**1 136 000**	**1 171 000**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 146 752**	**948 120**	**1 136 000**	**1 171 000**
KOSTNAD					
Driftskostnad					
Energikostnad		56 543	61 378	70 000	65 000
Kostnad eiendom/lokale	3	58 935	47 696	51 000	53 000
Kommunale avgifter/renovasjon		223 760	190 231	223 000	253 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	1 539	70	0	0
Reparasjon og vedlikehold	5	70 283	159 854	186 000	116 000
Revisjonshonorar		5 018	4 793	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		78 908	74 865	79 000	82 000
Andre honorar	6	2 417	56 222	3 000	3 000
TV/bredbånd		45 084	58 694	45 000	47 000
Kontingent og gaver		3 900	3 900	4 000	4 000
Forsikring		122 059	112 881	122 000	140 000
Andre kostnader	7	9 834	3 014	2 000	3 000
Sum kostnad		**678 278**	**773 598**	**790 000**	**771 000**
Driftsresultat		**468 474**	**174 522**	**346 000**	**400 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 739	3 613	0	0
Rentekostnad		243 806	214 711	225 000	236 000
Netto finansposter		**237 067**	**211 098**	**225 000**	**236 000**
Årsresultat		**231 407**	**-36 576**	**121 000**	**164 000**
Overført til/fra annen egenkapital		231 407	-36 576	0	0
SUM OVERFØRINGER		**231 407**	**-36 576**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schwensensgt 10

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	2	3 471 570	3 471 570
Påkostninger	2	2 979 437	2 979 437
Sum anleggsmidler		**6 451 007**	**6 451 007**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		59 639	18 746
Forskuddsbetalte kostnader		81 023	75 317
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		205 034	125 664
Sum omløpsmidler		**345 696**	**219 727**
SUM EIENDELER		**6 796 702**	**6 670 734**

Balanse 2024 Borettslaget Schwensensgt 10

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 300	1 300
Sum innskutt egenkapital		**1 300**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 498 206	1 266 800
Sum opptjent egenkapital		**1 498 206**	**1 266 800**
Sum egenkapital	**8**	**1 499 506**	**1 268 100**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	4 221 529	4 362 910
Borettsinnskudd		962 000	962 000
Sum langsiktig gjeld		**5 183 529**	**5 324 910**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 723	57 040
Påløpne renter		1 304	1 938
Annen kortsiktig gjeld		59 639	18 746
Sum kortsiktig gjeld		**113 667**	**77 724**
Sum gjeld		**5 297 196**	**5 402 634**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 796 702**	**6 670 734**
Pantstillelser	10	5 183 529	5 324 910

Sted:_____ Dato:_____

Lasse Ormel Styreleder	Novendran Mark Antonypillai Styremedlem	Kristin Gjerpe Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	762 012	601 284
3650 Innkrevde felleskostn. renter	241 337	201 498
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	143 403	145 338
Sum	**1 146 752**	**948 120**

Note 2 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Påk. bygg, takterasse	Påk bygg , brannprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 471 570	550 000	2 429 437
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 471 570	550 000	2 429 437
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 471 570	550 000	2 429 437
Anskaffelsesår :	1980	2007	2011
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring. Polisenr. 586846

Borettslaget består av 13 andeler og 1 midlertidig leilighet.

Borettslaget eier tomten. Tomtens verdi utgjør kr 624.883 og arealet er 498 kvm. Gnr. 217, bnr. 272 i Oslo kommune.
Byggeår er 1900. Rehablitert i 1983/86.

Note 3 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	0	50
6361 Fast renhold	38 572	36 806
6364 Matteleie	5 072	4 846
6392 Avfallshåndtering	0	1 610
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	15 291	4 384
Sum	**58 935**	**47 696**

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6552 Driftsmateriell	1 539	70
Sum	**1 539**	**70**

Note 5 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	41 250
6603 Vedlikehold elektro	7 500	3 181
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	9 033	53 423
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	43 750	52 000
Sum	**70 283**	**159 854**

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

Note 6 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 417	10 542
6730 Teknisk honorar	0	45 680
Sum	**2 417**	**56 222**

Konto 6714 gjelder viderefakturering av eiendomsskatt for 2024.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	327	1 010
7719 Møter, div. styret	0	87
7720 Generalforsamling	0	141
7770 Betalingskostnader	931	1 056
7772 Omkostninger inkasso	2 500	0
7773 Omkostninger innkreving	1 076	180
7790 Andre kostnader	5 000	540
Sum	**9 834**	**3 014**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 300	0	1 300
Sum innskutt egenkapital	**1 300**	**0**	**1 300**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 266 800	231 406	1 498 206
Sum opptjent egenkapital	**1 266 800**	**231 406**	**1 498 206**
Sum egenkapital	**1 268 100**	**231 406**	**1 499 506**

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Likviditetsutfordringer v/ betaling av faktura pr mai/juni 2023		Refinansier lån i Usbl
Lånenummer:	**16367164089**	**12123405062**	**12118263470**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2012	2010
Rentesats:	5.55 %	5.75 %	5.75 %
Betingelser:	pr kvartal flytende rente		
Beregnet innfridd:	30.06.2042	30.03.2042	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 113 672	2 972 726	272 300
Lånesaldo 01.01:	2 079 172	2 109 033	174 705
Avdrag i perioden:	66 461	67 524	7 395
Lånesaldo 31.12:	**2 012 710**	**2 041 509**	**167 310**
Saldo 5 år frem i tid:	1 619 370	1 639 348	123 287

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118263470	10	16 731	167 310
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123405062	1	206 124	206 124
	1	197 869	197 869
	3	184 354	553 062
	2	164 851	329 702
	1	159 109	159 109
	2	145 532	291 064
	1	106 834	106 834
	1	100 847	100 847
	1	96 898	96 898
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367164089	1	203 216	203 216
	1	195 078	195 078
	3	181 753	545 259
	2	162 526	325 052
	1	156 865	156 865
	2	143 479	286 958
	1	105 327	105 327
	1	99 424	99 424
	1	95 531	95 531

Langsiktig gjeld

Lån i DnB Boligkreditt nr.1211 82 63470 ble tatt opp 09.11.10 til utbygging av takterasser.
Lån i DnB Boligkreditt nr. 1212 34 05062 ble tatt opp 02.07.12 for bl.a. ferdigstillelse av brannprosjekt og refinansiering av lån nr. 1212 06 75654.
Lån i DnB Boligkreditt nr. 1636 71 64089 ble tatt opp 01.06.2023 for likviditetsutfordringer ved betaling av kostnader pr mai/juni 2023.

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	4 221 529
Innskuddskapital	962 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 183 529**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**6 451 007**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schwensensgt 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schwensensgt 10

Styreleder	Lasse Ormel (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Kristin Gjerpe (sign.)	10.03.2025
Styremedlem	Novendran Mark Antonypillai (sign.)	10.03.2025

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 Schwensensgt 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schwensensgt 10 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 document key: U3NEB-AJCGH-P64C4-UHOMC-AHFZF-MZPVQ

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: U3NEB-AJCGH-P64C4-UHOMC-AHFZF-MZPVQ

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-11 16:31:09 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: U3NEB-AJCGH-P64C4-UHOMC-AHFZF-MZPVQ

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schwensensgt 10

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lasse Ormel, Schwensens gate 10 A
Styremedlem, Kristin Gjerpe, Schwensens gate 10 A
Styremedlem, Novendran Mark Antonypillai , Schwensens gate 10 A
Varamedlem, Silje Reiersen, Schwensens gate 10 B
Varamedlem, Elisabet Esbjerg Storvoll, Schwensens gate 10 B

Styret i Borettslaget Schwensensgt 10 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schwensensgt 10 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 Schwensensgt 10 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 948531216
Borettslaget Schwensensgt 10 består av 13 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schwensensgt 10 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586846. 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 Schwensensgt 10 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styrets årsberetning for borettslaget Schwensensgate 10

Det har vært et begivenhetsrikt år for det lille borettslaget vårt: To nye verdensborgere er født – vi gratulerer! Tre leiligheter har skiftet eiere, vi ønsker våre nye beboere hjertelig velkommen.

Etter generalforsamlingen i fjor har styret bestått av Lasse, Mark og Kristin, med Silje og Elisabet som vara. Sistnevnte har regelmessig deltatt på styremøtene og i praksis fungert som del av styret, bl.a. har hun skrevet referater. Takk!

Fem styremøter er i inneværende styreperiode blitt avholdt, i tillegg til mer uformelle samtaler oss imellom.

Mest tid har vi brukt på det vedvarende arbeidet med brannsikkerheten i bygården vår, med stadig nye krav som skal oppfylles. I kjelleren har vi fått nye grønne branndører, og hver «branncelle» er nå forsvarlig sikret.

Poppelen ble beskjært i mars 2024.

I tillegg er dørpumpen/ lukkemekanismen i porten reparert (takk, Olav!), navneskiltene til callinganlegget skiftet ut (takk, Marika!), og et av pipeløpene som ikke fungerte optimalt, er blitt ordnet. På nyåret røk et par varmtvannsbeholdere, de var nesten 20 år gamle og klare for utskiftning. Det ble gjort.

Vi har hatt hatt gjennomgang med eltilsyn og gjort utbedringer i henhold til rapport fra eltilslynet.

Vår- og høstdugnad ble avholdt. Det er noe av det hyggeligste som skjer i gården vår når alle tar i et tak, det blir ryddet, raket, spylt og vasket, plantet i krukkene og i skyggebedet, lagt på ny jord, malt der det trengs – og vi koser oss med pølser over bålpanna.

Tradisjonen tro ble adventslys tent på poppeltreet med en gløgg- og pepperkakeseanse i begynnelsen av desember.

Vi takker for følget og godt naboskap!

15. mars 2025

Lasse, Mark og Kristin

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 30.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schwensensgt 10

Onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Hos styreleder Lasse Ormell, Schwensens gate 10 A.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Olav Wendelbo Kvam.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

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. Kr. 0,- som tidligere praksis.

Vedtak:
Det utbetales ikke styrehonorar for styreperioden 2024-2025.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble Lasse Ormel for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:
Valgt ble Elisabet Esbjerg Storvoll for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Silje Reiersen for 1 år.

Valgt ble: Kristin Gjerpe for 1 år.

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Styret delegerer.

5.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Styret er valgkomite.

6. Andre saker

6.1 HMS plan

Styret informerte om borettslagets HMS plan.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.2 Brannforebyggende tiltak

Styret informerte om brannforebyggende tiltak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.3 Utbedringer 2025

Styret informerte.
Gjennom dugnadsarbeid skal borettslaget male trappene i oppgang A og B.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.4 Utbedringer 2026 og fremover

Styret informerte:
Ledelys i rømningsveier som en del av pålagte brannsikringstiltak.
Elektrisk vifte på pipeløp i oppgang B.
Taket er gammelt og dekkes ikke lenger av forsikringen. Det er imidlertid i grei stand, men bør renoveres innen 2030.
Mur mot Frydenlundsgate har fuktproblemer og bør vurderes av fagperson for evt. tiltak.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.5 Fellesansvar om vinteren

Styret informerte:
Sette opp takrasskilt dersom det er snø og is på taket
Måke fortau slik at renovasjonsetaten kommer til og får tømt søppel.
Strø i bakgården når det er glatt.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.6 Vårdugnad

Styret informerte om vårdugnad 2025.

Vedtak:

Tatt til orientering.

6.7 Bakgårdsfest 2025

Styret ønsker å avholde en liten bakgårdsfest til sommeren. Vi trenger en festkomite. Frivillige kan melde seg til styret på generalforsamling.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder: Lasse Ormel, Schwensens gate 10 A (2025-2026)
Styremedlem: Mark Antonypillai, Schwensens gate 10 A (2024-2026)
Styremedlem: Elisabet Esbjerg Storvoll, Schwensens gate 10 B (2025-2027)
Varamedlem: Kristin Gjerpe, Schwensens gate 10 A (2025-2026)
Varamedlem: Silje Reiersen Schwensens gate 10 B (2025-2026)

Anne F. Bergendahl (sign.)	Olav W. Kvam (sign.)
Møteleder	Protokollvitne

Vedtekter

for

Borettslaget Schwensens gate 10 org nr 948 531 216

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, sist endret den 3. juli 2006

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Schwensens gate 10 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 tjue 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 20 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 15 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 - 4 andre medlemmer med like mange 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 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

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

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

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst 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 20 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
for
SCHWENSENSGATE. 10

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

1. RO I LEILIGHETEN:

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 07.00.

a.
Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Bruk av instrumenter skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

b.
Bruk av radio, TV og musikkanlegg må avpasses slik at det ikke sjenerer naboene.

c.
Dersom man planlegger en tilstelning som forventes å medføre mer støy enn vanlig, bør de nærmeste naboer varsles om dette på forhånd.

d.
Bankning eller hamring bør ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

2. HUSDYR:

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

3. HUSHOLDNINGSAVFALL:

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere i portrommet, som lukkes etter bruk. Husholdningsavfall skal sorteres etter retningslinjer fra kommunen. Pappkartonger o.l. skal pakkes flate før det legges i egen beholder. Større gjenstander og spesialavfall er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

8. FELLESAREALER:

a.
Fellesarealenes gulvflate skal ikke benyttes til oppbevaring av andelseiers og beboers gjenstander..

b.
Oppgangene skal holdes fri for gjenstander (søppel, sko, etc.). Dørmatte(r) og navneskilt tillates.

c.
Fellesbod innerst i kjeller A kan benyttes til oppbevaring av sykler om vinteren. Møbler etc. som borettslaget disponerer oppbevares også i denne boden. Merk at denne boden ikke er låst

d.
Bod i kjeller B (hvor varmtvannsberedere står) disponeres for borettslagets felles eiendeler (maling, vannslager, utstyr for dugnad, etc.) og skal ikke benyttes til oppbevaring av andelseiers og beboers gjenstander. Boden skal holdes ren og ryddig.

e.
Felles takterrasse skal kun benyttes av andelseiere og beboere. Terrassen skal holdes ren og ryddig.

f.
Bytting av lyspærer på felles arealer kan gjøres av den enkelte andelseier / beboer. Eventuelle utlegg for lyspære refunderes av borettslaget (husk kvittering). Borettslaget vil også bytte lyspærer i felles arealer ved dugnad.

9. LÅSING AV YTTERDØRER

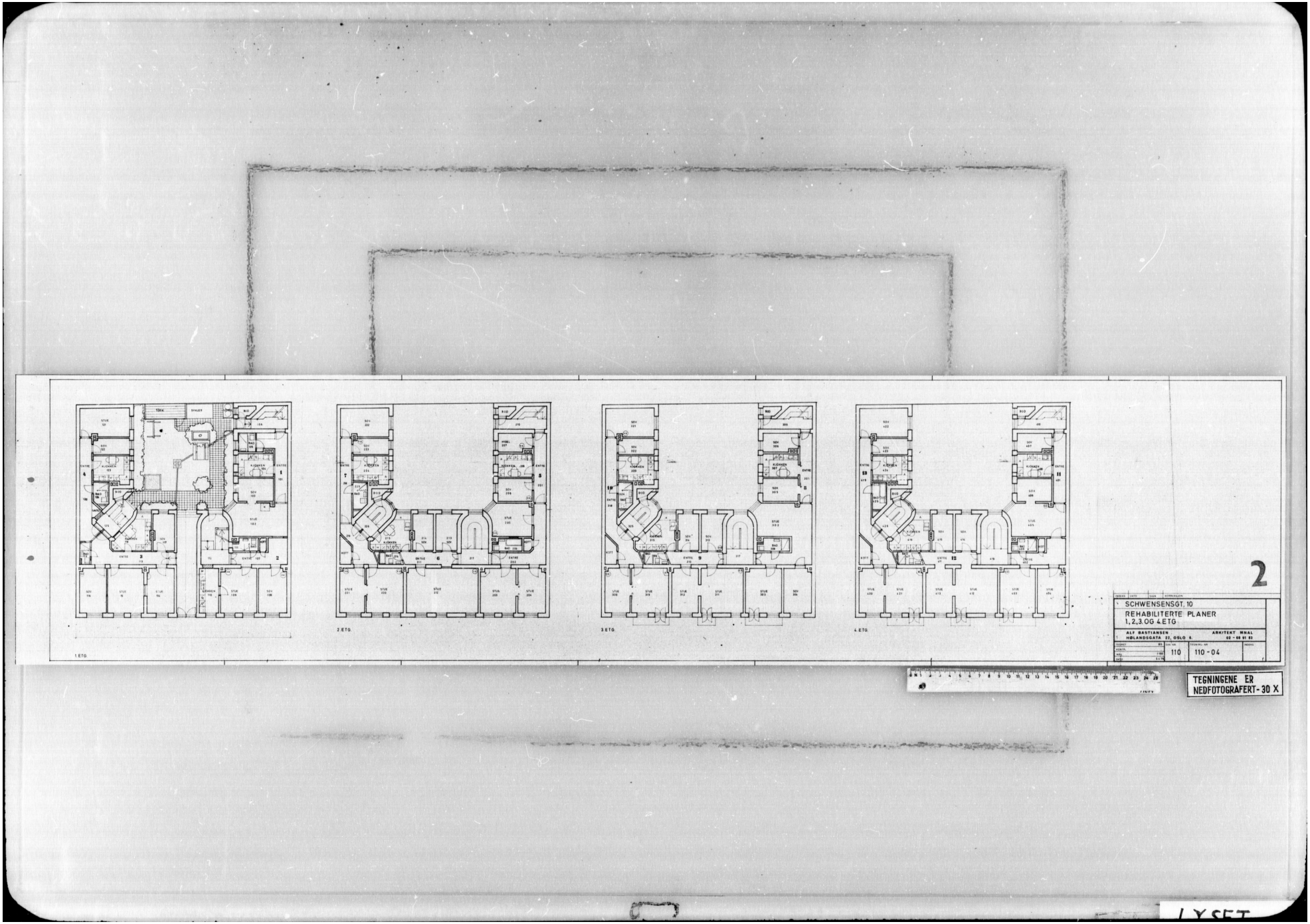
Ytterdører skal i hovedsak alltid låses, og skal alltid være låst i tidsrommet mellom kl. 22.00 og 07.00.

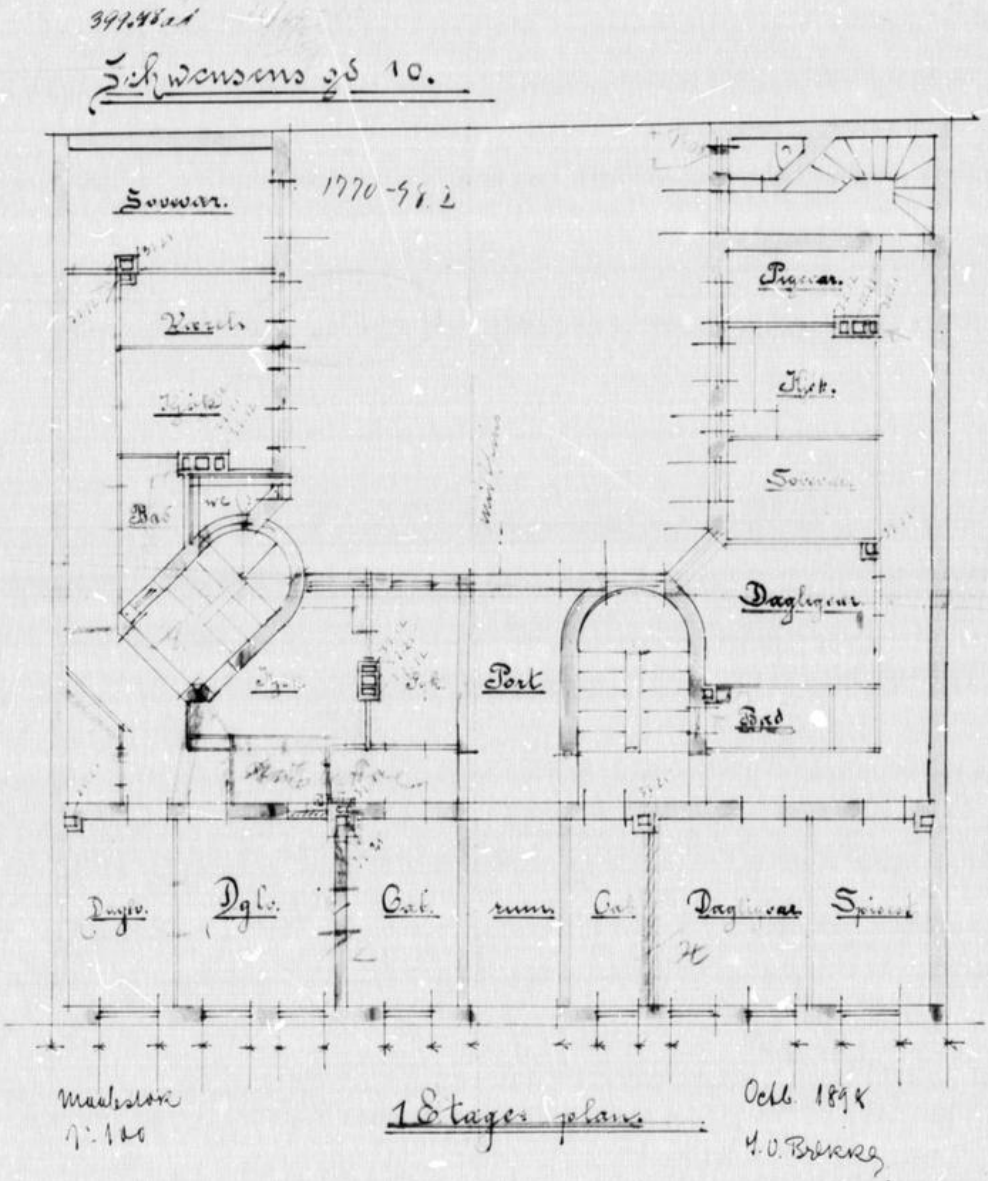
10. BALKONGER OG VINDUSBRETT

Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilt eller liknende på balkonger. Salt til eventuell avising av balkongdekket skal ikke benyttes, dette kan redusere levetiden på konstruksjonene.

11. SNØMÅKING

Kosting, snømåking og strøing må den enkelte andelseier og beboer gjøre når nødvendig. Borettslaget har ikke anskaffet tjeneste for dette.


1. ETG.
2. ETG.
3. ETG.
4. ETG.
2
SCHWENSENSGT. 10
REHABILITERTE PLANER
1, 2, 3 OG 4 ETG.
ALF BASTIANSEN
HØLANDSGATA 22, OSLO 6.
ARKITEKT MNAL
02 - 68 91 82
110
110 - 04
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X
LYSET


Skiwensens gd 10.
Sovevær.
1770-94.2
Pigevær.
Kjøk.
Dagligstue
Port
Bad
Dagligv.
Dgl.v.
Cab.
Dagligstue
Spisest.
18 tages polaroid
Ockb. 1894
H. O. Brekke

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2023
	201214359 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SCHWENSENS GATE 10	Eiendom:	217/272/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schwensens gate 10	Søker:	Balkongteam AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schwensens gate 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks balkonger med tilhørende balkongdører, mottatt 03.04.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201214359			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 2 og 3 etasje			7/4
Snitt			7/5
Plan 4 etasje	EKSB1228-06	30.03.2023	11/2
Fasade 1	EKSB1228-02	30.03.2023	11/3
Fasade 2	EKSB1228-03	30.03.2023	11/4
Fasade 3	EKSB1228-04	30.03.2023	11/5

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Borettslaget Schwensens gate 10, Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO

N. D. J.-Nr. 399.98
10 Bilag. +4-3.12-1-2

Anmeldelse 14/3.99. 2 Tegninger
Bevgning
Erklæring 18/4. " Skrivelse fra Byfogden
4 Tegninger 15/9 " Kart
14/10 Skrivelse
3 Tegninger
25/2.99 Anmodning
2 Tegninger

4295/98 - 4404/98 - 4641/98 = 619/98

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshuus

paa Matr.-No. 10. Johannsens Gade

Indleveret 29de September 98 Attesteret 31te December 1900

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 30te September 1898
O. Bjelke Holtermann

Opmaalingsch. 788/98

Intet at bemærke.
Kra. 3/10-98.
Hjalmar Lofft

Reguleringsch. 925/98 Kristiania

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemærke.
3. 9/10 1898.
Theodor Gallis.

Oversendes den ærede Sundhedskommission
Kristiania 8de Oktober 1898
O. Bjelke Holtermann

Entrien, korridoren og badeværelset skaffes adgang til tilstrækkeligt lys og luftvexel.
Klosetgulvene maa konstrueres vandtætte af sten

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

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB F. 26/5-89.

Arbeidets art: Innredning av atelier på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schwensens gate 10		86/4996

Byggherre

Sven Terjesen
Schwensens gate 10

0170 OSLO 1

THE/bs

Ansvarshavende

Ark.Trond Kanstad
St.Olavs plass 2

0165 OLSO 1

Dato 14.2.90.

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.

SM. C-66. ANDVORD.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 [illegible] 1150 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Innredning av bad og w.c.
Rehabilitering

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
Schwensensgt. 10		79/1220

Byggherre

SIBO
Selskapet for innvandrer-
boliger
Fredensborgveien 11

Oslo 1.
KLH/TL

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve
Postboks 1270 Vika

Oslo 1.

Dato
4.mai 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

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

SH. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ark. MNAL Inge Motzfeldt
Sagveien 23C, bygning III
0459 OSLO

Dato: 30.06.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200509973-55 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Erland Per Volden	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 10	Eiendom:	217/272/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Schwensens gate 10 v/ Kristin Gjerpe	Adresse:	Schwensens gate 10, 0170 OSLO
Søker:	Siv.ark. MNAL Inge Motzfeldt	Adresse:	Sagveien 23C, bygning III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Påbygging

FERDIGATTEST - SCHWENSENS GATE 10

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.
Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt.
Ferdigattesten er betinget i disse forhold.
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.06.2011 av:

Erland Per Volden - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til: Borettslaget Schwensens gate 10 v/ Kristin Gjerpe, Schwensens gate 10, 0170 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Mell. nr.) (Adresse) **Schwensensgt. 10**	Journalnr **79/1220**
Arbeidets og bygningens art **Innredning av bad og W.C. - Rehabilitering**	Innlevert **6.4.79**
Byggherre **Selskapet for innvandrerboliger, Fredensborgvn. 11, Oslo 1**	
Anmelder **Ark. Alf Bastiansen, Hølandsgt. 22, Oslo 6**	

AS/MK Oslo, den **31. mai 1979**

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. **1-2-** approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Bad/wc-rom må på forskriftsmessig måte luftes over tak.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Ny leilighetsskillevegg i 1.etg. må tilfredsstille kravene til lydisolasjon.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter merk. X være ordnet:

- [X] A. ansvarshavende være godkjent
- [ ] B tegningene være stemplet v/ boligrådmannens kontor, Roald Amundsens gt. 4. (Registrering)
- [ ] B Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset)
- [ ] C melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger være kontrollert
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

A. 6.17

A. Gjerstad bem. **Arild Skappel**

Konferanser med teknisk personale: Mandag - Onsdag - Fredag kl. 12.00 - 14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo ~~til saksbehandler~~

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredning av bad og w.c.
Rehabilitering

Arbeidssted	Mått nr.	J.nr.
Schwensensgt. 10		79/1220

Byggherre

SIBO
Selskapet for innvandrer-
boliger
Fredensborgveien 11

Oslo 1.
KLH/TL

Ansvarshavende

Siv.ing. Helge Schjærve
Postboks 1270 Vika

Oslo 1.

Dato
4.mai 1981

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.L.Hansen

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

SH C 16 ANSVORD



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151652/ 86524940
Deres ref.:
Adresse: Schwensens gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/272

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151652/86524940
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

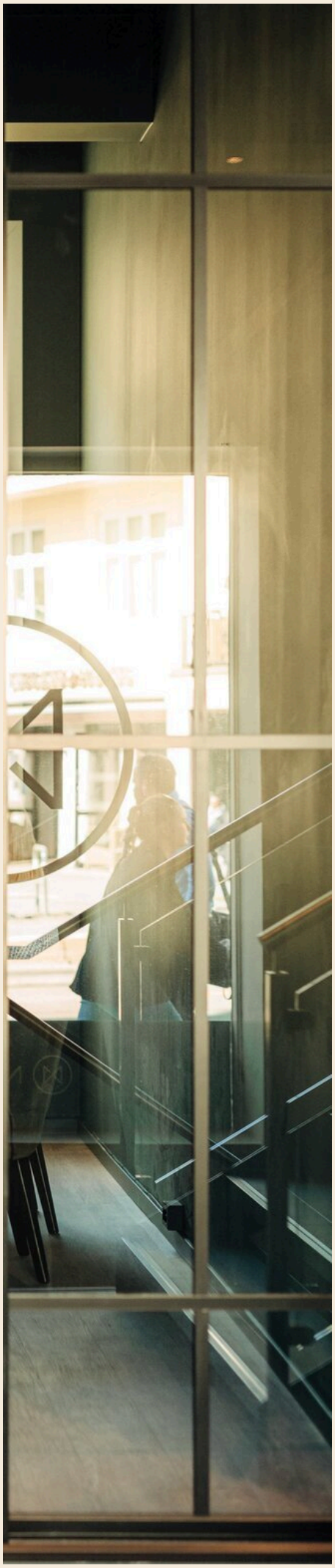


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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

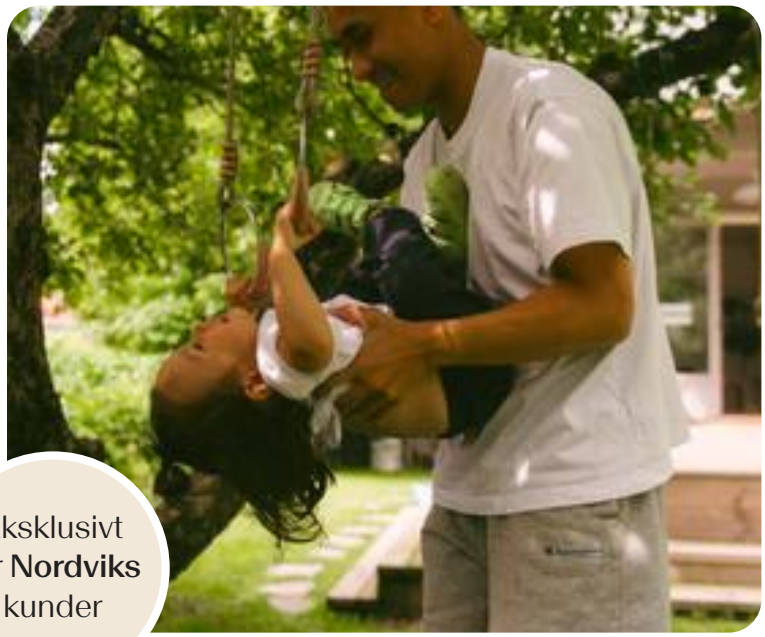


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0013/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schwensens gate 10A 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 272 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Kristoffer Mjåtveit

Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966