NORDVIK

Schweigaards gate 99B

1 soverom | 44 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Schweigaards gate 99B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Nabolagsprofil
19	Om boligen
30	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
105	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og lys 2-roms med store vindusflater og flott utsikt.
God takhøyde. Varmtvann ink. Sentralt!

Prisantydning	**4 300 000,-**
Omkostninger	**1 380,-**
Totalpris	**4 392 301,-**
Fellesgjeld	**90 921,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 184,-**
BRA-i	**44 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til nydelige Schweigaards gate 99B - En klassisk andelsleilighet øverst i Gamlebyen. Leiligheten byr på åpen stue- og kjøkkenløsning, et lunt soverom og bad med mikrosement. Leiligheten ligger høyt og fritt med flott utsikt mot Ekebergåsen. Her bor du med gangavstand til bykjernen, hyggelige parker og populære spisesteder.

Kvaliteter:

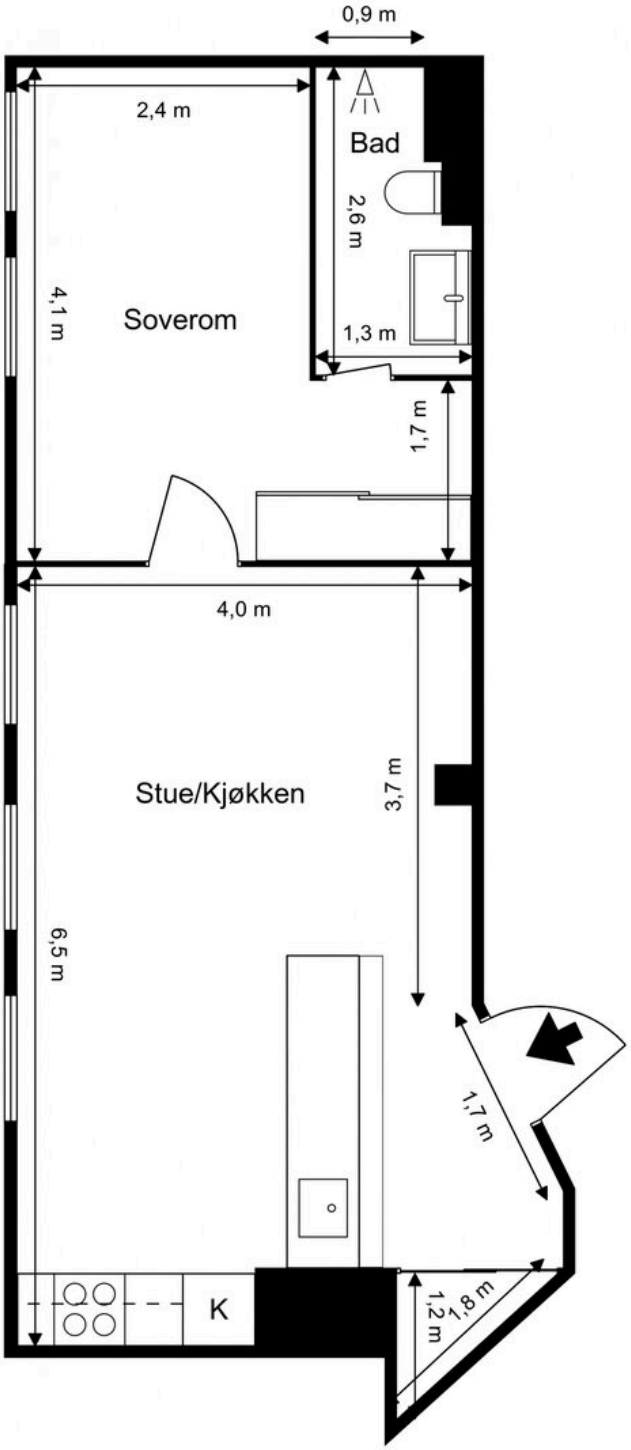
- Klassisk leilighet med generøs takhøyde og store vindusflater
- Gulv slipt og lakkert sommeren 2026
- Flere praktiske og arealsmarte løsninger
- Garderobeskap i entré og på soverom fra 2026
- Vinduer fra 2016
- Ingen innsyn
- Varmtvann og internett inkl.
- Kjellerbod på 3 m²
- Fellesvaskeri

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 44 kvm
Total BRA: 47 kvm

Schweigaards gate 99B

3. 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.




















BOSCH








30


99
97



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/nordvikundersokelsen





Schweigaards gate 99B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**6 min** 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**10 min** 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**12 min** 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**5 min** 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 373 elever, 27 klasser	**23 min** 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**16 min** 1.2 km
Hersleb videregående skole	**21 min**

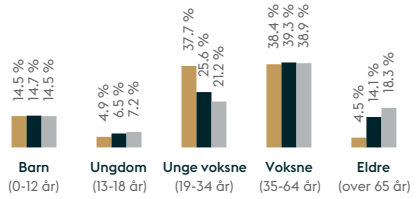
Offentlig transport

St. Halvards gate Linje 54	**2 min** 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**8 min** 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	**14 min** 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**20 min** 1.7 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	**3 min** 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 41 barn	**4 min** 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	**4 min** 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Gamlebyen skole	4 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
SATS Kampen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



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

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0110/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 99B, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 423, snr 12 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 305 i Schweigaardsgate 99 Borettslag, org.nr. 989491334

Selger
Sonja Huang

Kjøpesum og omkostninger
4 300 000,- (Prisantydning)
90 921,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 390 921,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 392 301,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 401 801,- (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
1896

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 44 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 44 kvm.
BRA-e: 3 kvm.
Total BRA: 47 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 3. etasje og inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Det disponeres en bod i kjeller på 3 m².

Standard
Entré:
Entré med praktisk skyvedørsgarderobe for klesoppheng, samt opplegg for vaskemaskin.

Stue/kjøkken:
Lys stue med tre store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stuen har flere møbleringsmuligheter med plass til sofa, spisebord og TV-møblement. Stuen er malt i tidløse farger som står i stil med parkettgulvet som nylig er slipt og lakkert.

Stuen og kjøkkenet har en åpen løsning. Kjøkkenet er fra 2006 og er innredet med malte fronter og benkeplate i spon og mikrosement. Det er utstyrt med integrert stekeovn og platetopp, samt plass for kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er tilkoblet automatisk vannstopper og mekanisk avtrekk over stekesonen.

Soverom:
Lunt soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og kontorpult. Skyvedørsgarderobe medfølger.

Bad:
Bad fra 2006, oppgradert i 2026 med mikrosement på gulv og baderomsinnredning. Innredningen består av servantskap, dusjsone og toalett. Mekanisk avtrekk på bad fungerer ikke.

Øvrig:
- Vinduer fra 2016

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/.

Modernisering og påkostninger
2020:
- Malt vegger i stue/kjøkken og soverom, lister i stue/kjøkken og kjøkkenfronter.

2026:
- Slipt og lakkert gulv
- Lagt mikrosement på baderomsgulv og benkeplate på kjøkken
- Ny servant på bad og nytt dusjhode
- Satt opp hyller i nisjen på kjøkkenet
- Montert oppsett for vaskemaskin (inkl. ny kurs og stikkontakt for denne) samt installert ny vaskemaskin i nisjen i gangen
- Skyvedører foran vaskemaskinen i gangen og innvendig garderobeløsning
- Ny plassbygd garderobe på soverom
- Malt innvendige dører og dørkarmer, kjøkkenfronter, samt lister på soverom

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordflo AS, utført i juni 2026. Arbeidet inkluderte mikrosement oppå eksisterende fliser på baderom, samt mikrosement på benkeplate på kjøkken. Det ble også lagt ny silikonfug på badet i forbindelse med arbeidet. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei. Eventuell kommentar: Mikrosementen på baderomsgulvet ble kun lagt oppå eksisterende keramiske fliser.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker foreligger for installasjon av opplegg til vaskemaskin. Jeg har ikke dokumentasjon på oppbyggingen av selve badet.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte deler av fasaden er malt under dugnad i regi av borettslaget. Før min eiertid har faglærte oppgradert fasaden. Ifølge forrige eiers egenerklæring fra 2020 ble byggets fasade pusset opp av Thorendal AS og lydisolerende vinduer installert av VD Montasje AS, begge i 2017.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren i juni 2026. Arbeid i forbindelse med oppsett av vaskemaskin, da det ble lagt ny kurs til denne. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NGF Rørservice i juni 2026. Arbeidet gikk ut på å installere oppsett for vaskemaskin (forlengelse av vann- og avløpsrør fra vaskemaskin til kjøkken, inkl. tilkobling), samt montere ny vaskemaskin. Det ble installert waterguard lekkasjesikring, sensorledning under sokkel på kjøkkenet som er videreført gjennom hull og frem til området under vaskemaskinen, og inspeksjonsluke der rørene er ført. Servant på bad ble også byttet, samt med tilhørende nye rør. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Tidligere eiertid er jeg ikke kjent med.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvene ble slipt og lakkert sommeren 2026 av Norgulv AS. Skyvedørsgarderobe i gangen montert av Skapnett i august 2026. Vegghyller på kjøkkenet montert av Laurits&Sønn Byggservice AS i juni 2026. Oppgraderingen i egen regi uten faglærte: Malt lister og tak på soverom, kjøkken, og innvendige dører og dørkarmer. Montert garderobe på soverom. Byttet dusjhode.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Tilstandsrapport datert 06.08.2026 registrerer mindre riss/sprekker i fuger og mikrosement på badet. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasje, råte eller soppskader ved hulltaking og fuktmåling. Forholdet er reklamert til utførende firma.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

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. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med. Det har tidligere tidvis vært noe klam luft i kjelleren, men jeg er ikke kjent med fukt-, sopp- eller råteskader. Min oppfatning er at inneklimaet i kjelleren har blitt bedre etter at borettslaget oppgraderte ventilasjonen.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei. Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med slike forhold utover det som fremgår av Tilstandsrapporten datert 06.08.2026. Jeg er ikke kjent med utettheter eller følgeskader som følge av disse forholdene.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Tilstandsrapporten registrerer skjevheter i etasjeskillet og noe knirk i gulv. Dette er vurdert som normalt for byggets alder.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

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. Eventuell kommentar: Ingen kjente forekomster av insekter eller skadedyr i boligen i min eiertid. Hvorvidt det er eller har vært skadedyr i tilhørende bygninger eller andre deler av borettslaget, er jeg ikke kjent med.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja. Beskriv: Avtrekksviften på badet har ikke fungert i min eiertid. Jeg er ikke kjent med årsaken og har ikke undersøkt forholdet nærmere.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja. Beskriv: Over- og undervarme på komfyren fungerer ikke slik den skal, varmluft og andre instillinger funker imidlertid bra. Dimmeren til spottene på badet fungerer, men er noe upresis.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 og 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2020 og 2026.

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. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

26. Vet du om det er påbud/ heftelser/ krav/ manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

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. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

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. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Bygning, generelt:
Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak/ saltak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Bygningsdel, TG3:

Våtrom > Ventilasjon:
TG-3 er gitt grunnet defekt avtrekksvifte. Badet er opplyst å ha mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert avtrekk fra viften. Utilstrekkelig ventilasjon i våtrom gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og

sopp-/muggdannelse, som over tid kan medføre skader på konstruksjonen. Nærmere undersøkelse og utbedring av ventilasjonen anbefales.
Tiltak: Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hva som er årsaken til defekt vifte/avtrekk.
Kostnadsestimat: Kostnad er kun avsatt for ytterligere undersøkelser av motorenheten på badet og innhenting av tilbud. Det kan ikke utelukkes kostnader over 20 000 om motorenheten må skiftes.

Bygningsdel, TG2:

Vinduer og dører:
TG-2 er gitt grunnet værslitte karmer og lister. Sprekker, løs puss og malingsavskalling på vannbrett. Ytterdør tar i karm. Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengst mulig levetid på treverket. Det anbefales å pusse og male vannbrett, eventuelt se på muligheten for montering av beslag. Det anbefales å vurdere justering av ytterdøren for å bedre funksjonaliteten og hindre slitasje.

Etasjeskille og gulv på grunn:
TG-2 er gitt grunnet skjevheter i etasjeskillet, stedvis knirk i gulv og sprekker mellom gulv/gulvlist.
Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Registrerte skjevheter/nedbøyninger kan imidlertid ha betydning ved framtidig legging eller utskifting av gulvoverflater som parkett, laminat eller tilsvarende. Tiltak for oppretting eller økt stivhet kan da bli nødvendig. Utbedring av registrerte avvik gjøres ved behov.

Kjøkken > Overflater og innredning:
TG-2 er gitt grunnet alder på kjøkken og mindre fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten.
Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskifting/utbedring for å få TG0/1.

Vannledninger:
TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring/vannstopper på rør-i-rør. Plast/rør-i-rør over himlingen på badet har ikke sikker avrenning til sluk. Ved en eventuell lekkasje utgjør det en risiko for vannskade ut i konstruksjonen. Stoppekran til bad er plassert over himlingen på badet. Stoppekran til kjøkken er plassert under oppvaskkummen. Stoppekran fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Det resterende anlegget er borettslagets/sameiets ansvar.
Det anbefales jevnlig kontroll. For å hindre skader ved en eventuell lekkasje, anbefales det å etablere automatisk vannstopper.

Varmtvannsbereder (felles):
TG-2 er gitt grunnet eldre fuktmerker og rust rundt vannrørene.
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av registrerte avvik. Det anbefales å forhøre seg med styret angående servicehistorikk på anlegget.

Våtrom > Overflater vegg/himling:
TG-2 er gitt grunnet manglende overflatebehandling på underside av dørblad. Riss/sprekker i flisfuger. Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Manglende maling i bunn og topp kan øke risikoen for fuktsvelling. Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og skadeutvikling.
Silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg fremstår stedvis med ujevn finish. Utbedring eller utskifting gjøres ved behov. Forholde kan gi redusert levetid.
Det anbefales å behandle dørblad i bunn og topp med egnet produkt. Det anbefales å utbedre eller skifte fuger med riss/sprekker.

Våtrom > Overflater gulv:
TG-2 er gitt grunnet riss/sprekker i mikrosementen i dusjen.
Anbefaler jevnlig kontroll av overflaten. Om forholdet utvikler seg bør det gjøres ytterligere undersøkelser og utbedring/utskifting.

Våtrom > Membran, tettesjikt og sluk:
TG-2 er gitt grunnet alder på membran og mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer. Rørgjennomføringene under servanten er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Membranen/tettesjiktet har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Lokal utbedring/tetting rundt rørføring anbefales.

Våtrom > Sanitærutstyr:
TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygd sisterne uten drensåpning.

Våtrom > Dokumentasjon:
TG-2 er gitt grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

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

Følgende medfølger:

- Alle hvitevarer på kjøkken

Følgende medfølger IKKE:
- Veggmonterte nattbord på soverom
- Veggmontert speil på soverom
- Veggmontert lader til støvsuger og støvsuger

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

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

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Gulvvarme på bad

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 184,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Felleskostnader: 3 298,-
Renter felleslån: 482,-
Avdrag felleslån: 375,-
Fellesvaskeri: 300,-

Felleskostnader inkluderer internett, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, fellesvaskeri, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 105 130,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 420 520,- pr. 2024

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslagets adresse er: Schweigaards Gate 99.
Borettslaget har tre oppganger som er A/B/C.

Schweigaardsgate 99 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Borettslaget har eget firma som utfører vask av trappeoppganger, rekkverk, vinduer og vaskeri.

Det er fellesvaskeri. Alle andelseiere kan få tilgang til vaskeriet. Nøkkel utleveres og bekostes av andelseier, samt kontrakt for bruk av vaskeriet signeres.

Innkalling, protokoll, årsberetning, regnskap og budsjett fra årsmøtet 2026 er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessentene å lese dokumentene.

Vedlikeholdshistorikk:
Seksjonering og totalrenovering av bad og kjøkken i 2006.
Nye vinduer og fasadeoppussing i 2017.
Fiber installert 2025.

Følgende er foreslått på årets generalforsamling:
- Dekormaling av fasade for å motvirke tagging.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i

borettslagetaksjeselskapetsameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 90 921,-pr. 05.08.2026

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118897607, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.08.2026: 3 080 425
Andel av saldo: -15 171
Første termin: 30.12.2016Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 683 089
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 657 677

Lånenummer: 12134159837, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 05.08.2026: 2 929 594
Andel av saldo: 106 092
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2041)

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 193 480

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 799 609

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget arrangerer dugnad 1. gang per år.

Dyrehold
Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere/leilighetsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Borettslagets forsikring
If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP752629

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 532 kvm (Eiertomt)

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alt Oslo har å by på. En liten rusletur unna finner du hyggelige kafeer som Stockfleths, Arv Café og Fuglen Gamlebyen, mens populære spisesteder som ZZ Pizza ligger like i nærheten.

På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling, eller du kan ta turen til Sørenga Sjøbad og Operastranda, som begge ligger en kort sykkel- eller spasertur unna.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. En kort spasertur unna ligger blant annet Svartdalsparken, Ruinparken, Klosterenga, Middelalderparken og Sørenga. Du kan følge Havnepromenaden fra Bjørvika og Operaen, via Vippetangen og Aker Brygge, helt til Bygdøy i vest eller videre mot Kongshavn i øst. Langs promenaden finner du blant annet Vippa med et variert utvalg av mat og drikke, samt SALT med matservering, sauna og et rikt kulturprogram gjennom store deler av året.

Det er gangavstand til Bjørvika, som har etablert seg som et av Oslos mest attraktive områder for kultur, restauranter og byliv. Her finner du blant annet Deichman Bjørvika, Operaen og MUNCH, i tillegg til et bredt utvalg av restauranter, caféer, bakerier og butikker. Området byr på alt fra Michelin-restauranten Maaemo og Vaaghals til populære steder som Nodee Sky, Åpent Bakeri og serveringsstedene i Bispevika.

For daglige innkjøp har man både Rema 1000 og Coop Extra i umiddelbar nærhet. Samtidig er det kort vei til Meny i Bjørvika og Annis dersom man ønsker et større eller mer spesialisert utvalg.

Fra leiligheten er det også kort vei til Barcode, Grønland og Teaterplassen med et stort utvalg av restauranter, caféer, spesialbutikker og hyggelige utesteder. Dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud ligger i umiddelbar nærhet.

Offentlig kommunikasjon er svært god med kort gangavstand til Tøyen, Grønland og Oslo S, samt flere busslinjer og alle T-banens linjer. Dette gir enkel tilgang til resten av byen, samtidig som øvrige servicetilbud ligger innen gangavstand.

Sitat fra selger:
"Jeg har satt stor pris på den korte avstanden til sentrum og hvor enkelt det er å komme seg rundt i byen fra leiligheten. Kombinasjonen av å bo både sentralt og rolig er noe jeg har verdsatt høyt og som jeg kommer til å savne"

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 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 foreligger ferdigattest for
- Innredning WC rehabilitering datert 1992.
- Rehabilitering boligblokk datert 2006.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

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

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

301/233/423/12:
15.10.1895 - Dokumentnr: 993036 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1965 - Dokumentnr: 504856 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.1992 - Dokumentnr: 35100 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 12
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 51/1160

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

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

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

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

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

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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: 0,90% av salgssum
Kostnad for utsatt betaling kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ink. plantegning kr. 8 200,-

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 11. august 2026

Ansvarlig megler
Oda Fossheim Sagstuen, Eiendomsmegler
Tlf. 93220294

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

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Schweigaards gate 99B 0656 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	47 m^2
BRA-i:	44 m^2
Rapportdato:	6.8.2026 (Gyldig til 6.8.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	10	1	0

Supertakst

GNR: 233 BNR: 423 SNR: 12 ANR: 305

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Schweigaards gate 99B
0656 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). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

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.

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.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

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.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG-3 er gitt grunnet defekt avtrekksvifte.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet værslitte karmer og lister. Sprekker, løs puss og malingsavskalling på vannbrett. Ytterdør tar i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt grunnet skjevheter i etasjeskillet, stedvis knirk i gulv og sprekker mellom gulv/gulvlist.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt grunnet alder på kjøkken og mindre fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten.
Vannledninger	TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring/vannstopper på rør-i-rør.
Varmtvannsbereder: Felles	TG-2 er gitt grunnet eldre fuktmerker og rust rundt vannrørene.
Våtrom: Bad - Overflate vegg/himling	TG-2 er gitt grunnet manglende overflatebehandling på underside av dørblad. Riss/sprekker i flisfuger.
Våtrom: Bad - Overflate gulv	TG-2 er gitt grunnet riss/sprekker i mikrosementen i dusjen.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG-2 er gitt grunnet alder på membran og mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG-2 er gitt grunnet manglende synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne.
Våtrom: Bad - Dokumentasjon	TG-2 er gitt grunnet manglende fremlagt dokumentasjon på tettesjikt.

Lovlighet / HMS

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.8.2026	**6.8.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sonja Huang**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 3 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlige kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse: **Schweigaards gate 99B, 0656 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**233**	Bruksnr:	**423**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**12**	Andelsnr:	**305**	Leilighetsnr:	**H0303**		

Byggeår: **1890** - Kilde: Eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og malt. Taket er et valmtak/ saltak, og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Bad: 2,32 m.

Soverom: 2,68 m.
Entré/stue/kjøkken: 2,65 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er informert om følgende arbeider i egenerklæringsskjema. Nordflo AS, utført i juni 2026. Arbeidet inkluderte mikrosement oppå eksisterende fliser på baderom, samt mikrosement på benkeplate på kjøkken. Det ble også lagt ny silikonfug på badet i forbindelse med arbeidet.	Ja
2026	Det er informert om følgende arbeider i egenerklæringsskjema. Boligelektrikeren i juni 2026. Arbeid i forbindelse med oppsett av vaskemaskin. NGF Rørservice i juni 2026. Arbeidet gikk ut på å installere oppsett for vaskemaskin (forlengelse av vann- og avløpsrør fra vaskemaskin til kjøkken, inkl. tilkobling), samt montere ny vaskemaskin. Det ble installert waterguard lekkasjesikring, sensorledning under sokkel på kjøkkenet som er videreført gjennom hull og frem til området under vaskemaskinen, og inspeksjonsluke der rørene er ført. Servant på bad ble også byttet, samt med tilhørende nye rør.	Ja
2026	Det er informert om følgende arbeider i egenerklæringsskjema. Gulvene ble slipt og lakkert sommeren 2026 av Norgulv AS.	Ja
2026	Det er informert om følgende arbeider i egenerklæringsskjema. Skyvedørsgarderobe i gangen montert av Skapnett i august 2026. Vegghyller på kjøkkenet montert av Laurits&Sønn Byggservice AS i juni 2026.	Ja

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)
3. etasje	**44**	**44** Romfordeling: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.	**0**	**0**	**0**
Kjeller	**3**	**0**	**3** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**47**	**44**	**3**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

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.
Boligen har en utforming som gjør oppmålingen krevende, og det er knyttet usikkerhet til oppgitt areal. Arealet må derfor anses som omtrentlig. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS 3940:2023.

Kjellerbod på ca. 3 m² (medtatt som BRA-e). Boden er merket NB 23.
På grunn av mye løsøre og gjenstander er boden målt opp etter beste evne.
Rom utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i boligens bruksareal (BRA-e) basert på opplysninger fra eier. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at rommet tilhører boenheten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer med treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
Innvendige dører med malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vindusglass er datert 2016.
Det er opplyst at fasaden ble rehabilitert, og at vinduer ble skiftet i 2017. Arbeidene ble utført i regi av borettslaget.
Ytterdør og innvendige dører er skiftet etter byggeår. Ukjent alder.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag.

Beskrivelse:
Det er registrert manglende beslag på vannbrett i pusset utførelse. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert værslitte lister og karmer på utsiden av vinduet.
Forholdet vurderes å skyldes værpåvirkning og manglende vedlikehold over tid, noe som har ført til slitasje, fuktpåvirkning og redusert levetid av treverk.
Sprekker, løs puss og malingsavskalling på vannbrett. Forholdet vurderes å gi redusert beskyttelse mot vann og fukt.
Ytterdør tar i karm. Dette skyldes ofte bruk og alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengst mulig levetid på treverket.
Det anbefales å pusse og male vannbrett, eventuelt se på muligheten for montering av beslag.
Det anbefales å vurdere justering av ytterdøren for å bedre funksjonaliteten og hindre slitasje.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn — TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 18 mm over hele rommet og ca. 16 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 14 mm over hele rommet og ca. 13 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres skjevheter i etasjeskillet, sprekker mellom gulv/gulvlist, knirk i gulvet.
Skjevheter er ikke unormalt og må påregnes i eldre bygg.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ingen umiddelbare tiltak. Registrerte skjevheter/nedbøyninger kan imidlertid ha betydning ved framtidig legging eller utskifting av gulvoverflater som parkett, laminat eller tilsvarende. Tiltak for oppretting eller økt stivhet kan da bli nødvendig.
Utbedring av registrerte avvik gjøres ved behov.

6.3 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Kjøkken fra 2006 med malte fronter. Det er registrert HTH-merke på skuff, og deler av kjøkkeninnredningen kan være fra HTH.
Benkeplate med kjerne av spon og overflate behandlet med mikrosement i 2026. Oppvaskkum i rustfritt stål med svingbart blandebatteri. Kjøkkenet har automatisk vannstopper, integrert stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning? **Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres mindre fuktsvellinger på undersiden av benkeplaten.

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkken fra 2006 med mindre fuktsvellinger og manglende beskyttelse på undersiden av benkeplaten.
Åpent spon i benkeplaten kan gjøre at vann/fuktighet trekker lettere inn og fører til hevelse/fuktskader.

Merknad: Det anbefales komfyrvakt for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskifting/utbedring for å få TG0/1.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Kjøkkenvifte Flexit.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**
Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift. Manglende rømningsvei medfører økt risiko ved brann eller andre nødsituasjoner, da personer ikke har sikker mulighet for å komme seg ut. Dette kan føre til alvorlig personskade eller tap av liv. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet.	
Er det avvik på 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**
Det er felles røykvarslersystem i bygget. Brannslukningsapparat er datostemplet 2023.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.5 Avløpsrør — TG-1

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Søknad som ble sendt inn i 2005, er dokumentert/merket med: "Sanitæranlegg, innvendig, nye rør og utstyr." Rørdeler er skiftet under servanten på badet i 2026.	
Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll av om kloakk er luftet over tak, er ikke foretatt.	

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Alder er basert på søknad som ble sendt inn i 2005.
" Sanitæranlegg, innvendig, nye rør og utstyr."

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll av om kloakk er luftet over tak, er ikke foretatt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det resterende avløpsanlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

6.6 Vannledninger TG-2

Type vannledninger	**Kobber, Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Søknad som ble sendt inn i 2005, er dokumentert/merket med: "Sanitæranlegg, innvendig, nye rør og utstyr."

Er det montert fordelerskap?	**Nei**
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Alder er basert på søknad som ble sendt inn i 2005.
" Sanitæranlegg, innvendig, nye rør og utstyr."

Oppsummering **TG-2**

Plast/rør-i-rør over himlingen på badet har ikke sikker avrenning til sluk. Ved en eventuell lekkasje utgjør det en risiko for vannskade ut i konstruksjonen.

Stoppekran til bad er plassert over himlingen på badet. Stoppekran til kjøkken er plassert under oppvaskkummen. Stoppekran fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Det resterende anlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales jevnlig kontroll. For å hindre skader ved en eventuell lekkasje, anbefales det å etablere automatisk vannstopper.

6.7 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskapet er plassert i entré.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det er ikke fremlagt full dokumentasjon/samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er kun fremlagt samsvarserklæring merket: "Vaskemaskin: Montert ny kabling og stikk
Sikringsskap: Lagt opp ny 15 A C sikring til kurs nr 5"
Utført av Boligelektrikeren. Datert: 2026.06.16.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, manglende samsvar mellom merking av sikringer og kursfortegnelse
Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.
Manglende dokumentasjon, registrerte avvik og alder på elanlegget gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan øke risikoen for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.8 Varmtvannsbereder: Felles — TG-2

Plassering bereder	**Felles kjellergang.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**2006**
Størrelse	**2x 550 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Ja**

Observerte avvik:
- Det registreres eldre fuktmerker og rust rundt vannrørene.

Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Felles varmtvannsbereder:
Det registreres eldre fuktmerker og rust rundt vannrørene. Det ble ikke registrert lekkasje eller vann rundt vannrørene på befaringsdagen. Årsaken til avvik er ikke kjent. Det vil være økt risiko for videre skadeutvikling og lekkasje kan oppstå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av registrerte avvik.

Det anbefales å forhøre seg med styret angående servicehistorikk på anlegget.

6.9 Ventilasjon — TG-1

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og spalte i vindusramme.
Friskluftilførsel skjer via tilluftsventiler i vinduer. Ventilasjonsprinsippet baserer seg på at brukt luft trekkes ut mekanisk, mens ny luft tilføres gjennom ventiler. God funksjon forutsetter at ventiler holdes åpne og ikke blokkeres.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Ja**

Mekanisk avtrekk fra bad fungerer ikke. Se eget punkt for ventilasjon på bad for nærmere beskrivelse og vurdering.

Oppsummering	TG-1

Boligen har mekanisk avtrekk fra kjøkken og spalte i vindusramme.
Mekanisk avtrekk fra bad fungerer ikke. Se eget punkt for ventilasjon på bad for nærmere beskrivelse og vurdering.

6.10 Våtrom: Bad — TG-3



Generell beskrivelse

Bad fra 2006 med mikrosement på gulv som ble lagt i 2026. Hvite 10 x 30 cm flis på vegg, innfelt speil i vegg over servant . Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med blandebatteri fra Grohe. Veggmontert toalett, servantskap med en bredde på 60 cm med hvit servant. Blandebatteri og servantskap fra 2026. Mekanisk avtrekk på bad fungerer ikke.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Iht tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i forbindelse med renovering av bygget i 2006. Det ble i 2026 lagt mikrosement på gulv og montert nytt servantskap med servant og blandebatteri.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis, Malt overflate**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende overflatebehandling på underside av dørblad

Beskrivelse:
Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Riss/sprekker i flisfuger

Beskrivelse:
Silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg fremstår stedvis med ujevn finish

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling	TG-2

Dørblad i malt utførelse, men ikke malt i bunn og topp. Manglende maling i bunn og topp kan øke risikoen for fuktsvelling.
Det registreres sprekkdannelser i fuger. Forholdet kan indikere bevegelser eller fuktpåvirkning i underlaget og kan medføre redusert tetthet og skadeutvikling.

Silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg fremstår stedvis med ujevn finish. Utbedring eller utskifting gjøres ved behov. Forholde kan gi redusert levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å behandle dørblad i bunn og topp med egnet produkt.
Det anbefales å utbedre eller skifte fuger med riss/sprekker.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Annet, Flis**

Flis under mikrosement.

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bom under mikrosement. Riss/sprekker i mikrosementen i dusjen.

Beskrivelse:
Bom/hulrom er registrert på gulvet. I området hvor det ble registrert bom, var det ingen synlige tegn til riss/sprekker i mikrosementen.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv **TG-2**

Det registreres riss/mindre sprekker i mikrosement i dusjen. Årsak til riss er ikke kjent. Videre oppsprekking kan forekomme og bør følges opp.

Gulvet har flislagt gulv som er overdekket med mikrosement. Ved kontroll ble det registrert bom (hulrom). Ingen synlige tegn til riss eller sprekker i mikrosementen i det aktuelle området.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler jevnlig kontroll av overflaten. Om forholdet utvikler seg bør det gjøres ytterligere undersøkelser og utbedring/utskifting.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Ja**

Observerte avvik:
- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

Beskrivelse:
Rørgjennomføringene er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Observerte avvik:
- Membran/tettesjikt har passert alder for usikker fremtidig funksjon

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Rørgjennomføringene under servanten er ikke utført med tilfredsstillende tetting/mansjetter, noe som gir økt risiko for at vann kan trenge inn i konstruksjonen. Membranen/tettesjiktet har videre nådd en alder som gir økt risiko for skader og følgeskader. Dersom forholdene ikke utbedres, kan det over tid oppstå fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres. Lokal utbedring/tetting rundt rørføring anbefales.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering sanitærutstyr	TG-2

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygd sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Dette kan gi skjulte fuktskader over tid og medføre økte kostnader ved utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør vurderes å etablere en Waterguard i tilknytning til innebygd sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Badet er opplyst å ha mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert avtrekk fra viften.

Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ja**

Observerte avvik:
- Defekt avtrekksvifte

Oppsummering ventilasjon	TG-3

Badet er opplyst å ha mekanisk avtrekksventilasjon. Det er ikke registrert avtrekk fra viften. Utilstrekkelig ventilasjon i våtrom gir økt risiko for fuktopphopning, kondens og sopp-/muggdannelse, som over tid kan medføre skader på konstruksjonen. Nærmere undersøkelse og utbedring av ventilasjonen anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge hva som er årsaken til defekt vifte/avtrekk.

Kostnadsestimat	Under 20 000
Kostnad er kun avsatt for ytterligere undersøkelser av motorenheten på badet og innhenting av tilbud. Det kan ikke utelukkes kostnader over 20 000 om motorenheten må skiftes.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Foretatt mot bruksvannutsatt sone
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone for kontroll av fuktforhold, konstruksjonsoppbygging og eventuell skjult skadeutvikling.	

Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0
Hulltaking er utført fra soverom inn mot dusjsonen. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt Protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Ja

Observerte avvik:
- Dokumentasjon av tettesjikt er ikke fremlagt

Beskrivelse:
Det er ikke mottatt dokumentasjon som bekrefter utførelse, løsning eller kontroll av tettesjiktet i våtrommet.

Oppsummering dokumentasjon	TG-2
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av tettesjikt. Dette medfører usikkerhet knyttet til kvalitet, utførelse og forventet levetid på våtrommet.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til konstruksjonens oppbygning og utførelse. Innhenting av FDV-dokumentasjon, informasjon fra utførende foretak eller ytterligere undersøkelser kan bidra til å redusere usikkerheten. Ved behov for nærmere verifisering kan destruktive inngrep vurderes.

6.11 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

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sonja Huang	9578-5995-4-3741594	2026-08-10 23:20:24

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
10. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0110/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 99B, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Sonja Huang

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
12. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP752629
Forsikret i: IF

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nordflo AS, utført i juni 2026. Arbeidet inkluderte mikrosement oppå eksisterende fliser på baderom, samt mikrosement på benkeplate på kjøkken. Det ble også lagt ny silikonfug på badet i forbindelse med arbeidet. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

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

Nei

Eventuell kommentar: Mikrosementen på baderomsgulvet ble kun lagt oppå eksisterende keramiske fliser.

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

Nei

Eventuell kommentar: Dokumentasjon fra rørlegger og elektriker foreligger for installasjon av opplegg til vaskemaskin. Jeg har ikke dokumentasjon på oppbyggingen av selve badet.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Enkelte deler av fasaden er malt under dugnad i regi av borettslaget. Før min eiertid har faglærte oppgradert fasaden. Ifølge forrige eiers egenerklæring fra 2020 ble byggets fasade pusset opp av Thorendal AS og lydisolerende vinduer installert av VD Montasje AS, begge i 2017.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren i juni 2026. Arbeid i forbindelse med oppsett av vaskemaskin, da det ble lagt ny kurs til denne. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: NGF Rørservice i juni 2026. Arbeidet gikk ut på å installere oppsett for vaskemaskin (forlengelse av vann- og avløpsrør fra vaskemaskin til kjøkken, inkl. tilkobling), samt montere ny vaskemaskin. Det ble installert waterguard lekkasjesikring, sensorledning under sokkel på kjøkkenet som er videreført gjennom hull og frem til området under vaskemaskinen, og inspeksjonsluke der rørene er ført. Servant på bad ble også byttet, samt med tilhørende nye rør. Dokumentasjon ligger i boligmappa. Tidligere eiertid er jeg ikke kjent med.

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Gulvene ble slipt og lakkert sommeren 2026 av Norgulv AS. Skyvedørsgarderobe i gangen montert av Skapnett i august 2026. Vegghyller på kjøkkenet montert av Laurits&Sønn Byggservice AS i juni 2026. Oppgraderingen i egen regi uten faglærte: Malt lister og tak på soverom, kjøkken, og innvendige dører og dørkarmer. Montert garderobe på soverom. Byttet dusjhode.

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?

Ja

Beskriv: Tilstandsrapport datert 06.08.2026 registrerer mindre riss/sprekker i fuger og mikrosement på badet. Det ble ikke registrert tegn til fukt, lekkasje, råte eller soppskader ved hulltaking og fuktmåling. Forholdet er reklamert til utførende firma.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med. Det har tidligere tidvis vært noe klam luft i kjelleren, men jeg er ikke kjent med fukt-, sopp- eller råteskader. Min oppfatning er at inneklimaet i kjelleren har blitt bedre etter at borettslaget oppgraderte ventilasjonen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med slike forhold utover det som fremgår av Tilstandsrapporten datert 06.08.2026. Jeg er ikke kjent med utettheter eller følgeskader som følge av disse forholdene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Ja

Beskriv: Tilstandsrapporten registrerer skjevheter i etasjeskillet og noe knirk i gulv. Dette er vurdert som normalt for byggets alder.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Ingen kjente forekomster av insekter eller skadedyr i boligen i min eiertid. Hvorvidt det er eller har vært skadedyr i tilhørende bygninger eller andre deler av borettslaget, er jeg ikke kjent med.

---

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

Ja

Beskriv: Avtrekksviften på badet har ikke fungert i min eiertid. Jeg er ikke kjent med årsaken og har ikke undersøkt forholdet nærmere.

---

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

Ja

Beskriv: Over- og undervarme på komfyren fungerer ikke slik den skal, varmluft og andre instillinger funker imidlertid bra. Dimmeren til spottene på badet fungerer, men er noe upresis.

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra 2020 og 2026.

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport i salgsoppgave fra 2020 og 2026.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Eventuell kommentar: Ikke som jeg er kjent med

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0110/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sonja Huang	**2026-08-10**

Identifikasjon

Sonja Huang

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



INNKALLING 2026

Schweigaardsgate 99 Borettslag

Mandag 01.06.2026 kl. 18:00

Kruttverket

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 99 Borettslag

Møtet finner sted mandag 01.06.2026 kl. 18:00 - Kruttverket

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styre som skal forvalte Schweigaardsgate 99 Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Viktig at alle oppretter en bruker i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og presenteres på årsmøte.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr 100 000,- gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr _____ ,- godkjennes

5. Dekormaling av fasade mot St. Halvards gate

Nederste del av fasaden mot St. Halvards gate skal males. Det er aktuelt å få en kunstner/maler til male denne med kunstnerlig tilsnitt, på en måte som kan være pen, distinkt og kanskje gjøre tagging mindre attraktivt (både fordi man da maler over et eksisterende verk, og fordi tagging vil være mindre synlig på en ikke-ensfarget flate).

Beboere kan stemme over følgende alternativ:

Alternativ 1: Styret kan gå videre i arbeidet med å få malt fasaden dekorativt.

Alternativ 2: Styret skal la fasaden males ensfarget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Frans Friis, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Inga Elverum, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Leonard Biermann, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Andreas Fanebust, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

På valg:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg:

Styremedlem, Inga Elverum, Valgt fra 30.05.2024, Valgt for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

På valg:

Varamedlem, Leonard Biermann, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Andreas Fanebust, Valgt fra 09.06.2025, Valgt for 1 år

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**438 451**	**365 602**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 193 480	2 006 564
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-728 775	-2 456 379
Endringer i andre langsiktige poster	-1 326 998	522 664
B. Årets endring disponible midler	**137 707**	**72 849**
C. Disponible midler	**576 158**	**438 451**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	629 553	495 015
Kortsiktig gjeld	-53 394	-56 564
C. Disponible midler	**576 158**	**438 451**

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

Resultatregnskap 2025 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 278 794	2 308 302	2 336 979	2 260 315
Sum leieinntekt		**2 278 794**	**2 308 302**	**2 336 979**	**2 260 315**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	49 800	44 310	40 000	50 400
Sum annen inntekt		**49 800**	**44 310**	**40 000**	**50 400**
Sum inntekt		**2 328 594**	**2 352 612**	**2 376 979**	**2 310 715**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		72 323	71 505	100 000	81 000
Kostnad eiendom/lokale	5	114 127	110 070	117 000	120 000
Kommunale avgifter/renovasjon		298 703	276 932	325 000	311 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	6 474	9 855	7 500	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	61 210	48 049	84 000	154 000
Revisjonshonorar		6 295	5 644	6 587	7 000
Forretningsførerhonorar		82 700	79 596	82 700	95 000
Andre honorar	8	12 075	11 615	8 000	12 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		115 996	192 457	196 074	75 264
Kontingent og gaver		1 000	1 000	1 000	1 000
Forsikring		128 721	114 828	128 722	134 385
Andre kostnader	9	15 959	5 956	10 000	13 500
Sum kostnad		**1 029 684**	**1 041 607**	**1 181 683**	**1 127 249**
Driftsresultat før IN		**1 298 910**	**1 311 005**	**1 195 296**	**1 183 466**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 326 998	1 204 369	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 625 909**	**2 515 373**	**1 195 296**	**1 183 466**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 684	20 770	0	0
Rentekostnad		451 112	529 579	463 518	383 857
Netto finansposter		**432 428**	**508 810**	**463 518**	**383 857**
Årsresultat		**2 193 480**	**2 006 564**	**731 778**	**799 609**
Overført til/fra annen egenkapital		2 193 480	2 006 564	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 193 480**	**2 006 564**	**0**	**0**

Balanse 2025 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	57 740 000	57 740 000
Sum anleggsmidler		**57 740 000**	**57 740 000**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		0	3 969
Forskuddsbetalte kostnader		45 198	234 787
Innestående konsernkonto og bank		584 355	256 259
Sum omløpsmidler		**629 553**	**495 015**
SUM EIENDELER		**58 369 553**	**58 235 015**

Balanse 2025 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		**140 000**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 168 203	17 974 723
Sum opptjent egenkapital		**20 168 203**	**17 974 723**
Sum egenkapital	**10**	**20 308 203**	**18 114 723**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	7 535 705	8 264 479
Borettsinnskudd		20 704 000	20 704 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	9 768 251	11 095 249
Sum langsiktig gjeld		**38 007 955**	**40 063 728**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4	0
Leverandørgjeld		45 198	46 125
Påløpne renter		2 188	2 619
Annen kortsiktig gjeld		6 005	7 820
Sum kortsiktig gjeld		**53 394**	**56 564**
Sum gjeld		**38 061 350**	**40 120 292**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 369 553**	**58 235 015**
Pantstillelser	12	38 007 955	40 063 728

Sted:_____ Dato:_____

Jannik Dam Kehlet	Inga Elverum	Frans Friis
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 093 578	1 047 792
3650 Innkrevde felleskostn. renter	452 505	523 883
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	732 711	736 627
Sum	**2 278 794**	**2 308 302**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	49 800	44 100
3990 Andre driftsinntekter	0	210
Sum	**49 800**	**44 310**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 740 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 740 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 740 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF. Polisenr.SP752629.

Borettslaget består av 28 boligandeler.
Borettslaget eier tomten. Tomten har G.nr 233, b.nr 423 og utgjør 10.393.200 kr. av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 800
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	63 383	61 084
6360 Annet renhold	1 803	1 682
6361 Fast renhold	41 365	39 036
6392 Containerleie/tømming	3 893	3 615
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 684	2 854
Sum	**114 127**	**110 070**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 196	0
6540 Inventar	0	5 776
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	631	3 332
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 647	0
6552 Driftsmateriell	2 000	748
Sum	**6 474**	**9 855**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	11 875	0
6603 Vedlikehold elektro	8 631	13 624
6611 Vedlikehold heiser	12 647	17 749
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	2 349	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	493	12 314
6641 Malerarbeider	0	3 236
6643 Glassarbeid/Vindu	17 189	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 026	1 125
Sum	**61 210**	**48 049**

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

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	12 075	11 615
Sum	**12 075**	**11 615**

Konto 6714 gjelder tilleggstjenester for IN lån, godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	6 922	2 288
7719 Møter, div. styret	0	535
7770 Betalingskostnader	1 167	982
7772 Omkostninger inkasso	0	35
7773 Omkostninger innkreving	2 487	2 122
7790 Andre kostnader	5 265	0
7795 Husleietap	119	-6
Sum	**15 959**	**5 955**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	**140 000**	**0**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	17 974 723	2 193 480	20 168 203
Sum opptjent egenkapital	**17 974 723**	**2 193 480**	**20 168 203**
Sum egenkapital	**18 114 723**	**2 193 480**	**20 308 203**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Refinans lån 64607 oppuss.fasader/vinduer	
Lånenummer:	**12134159837**	**12118897607**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 055 647	29 670 500
Lånesaldo 01.01:	3 101 567	5 162 912
Avdrag i perioden:	111 287	617 487
Lånesaldo 31.12:	**2 990 280**	**4 545 424**
Saldo 5 år frem i tid:	2 309 068	880 834
Andelssaldo 01.01:	0	11 095 249
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 326 998
Andelssaldo 31.12:	**0**	**9 768 251**
Sum pantegjeld for lån:	**2 990 280**	**14 313 675**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118897607	1	759 660	759 660
	1	715 768	715 768
	1	702 263	702 263
	1	692 134	692 134
	1	567 213	567 213
	1	449 043	449 043
	1	192 929	192 929
	1	179 327	179 327
	1	100 669	100 669
	1	96 465	96 465
	1	72 349	72 349
	1	17 605	17 605
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134159837	1	135 362	135 362
	2	132 901	265 802
	1	130 440	130 440
	1	125 518	125 518
	3	120 596	361 788
	4	115 673	462 692
	3	108 290	324 870
	1	105 829	105 829
	1	103 368	103 368
	1	95 984	95 984

Langsiktig gjeld

3	93 523	280 569
1	91 062	91 062
1	88 601	88 601
4	86 140	344 560
1	73 834	73 834

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkvitteres i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	17 303 955
Innskuddskapital	20 704 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**38 007 955**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**57 740 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 20.704.000.

Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 99 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schweigaardsgate 99 Borettslag

Styreleder	Jannik Dam Kehlet (sign.)	13.05.2026
Styremedlem	Inga Elverum (sign.)	27.04.2026
Styremedlem	Frans Friis (sign.)	13.05.2026

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 Schweigaards Gate 99 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schweigaards Gate 99 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: ULCFM-PZ7N7-SFYLQ-4G3YG-WHD57-3SCSK

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 Dokumentnøkkel: ULCFM-PZ7N7-SFYLQ-4G3YG-WHD57-3SCSK

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2026-05-14 09:02:55 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: ULCFM-PZ7N7-SFYLQ-4G3YG-WHD57-3SCSK

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Schweigaardsgate 99 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet
Styremedlem, Frans Friis
Styremedlem, Inga Elverum
Varamedlem, Leonard Biermann
Varamedlem, Andreas Fanebust

Styret i Schweigaardsgate 99 Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Schweigaardsgate 99 Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Schweigaardsgate 99 Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 989491334

Schweigaardsgate 99 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Schweigaardsgate 99 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP752629. 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 bolig 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.

Schweigaardsgate 99 Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

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 Mandag 01.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

VEDTEKTER

for

Schweigaards gate 99 borettslag

Org. nr.: 989 491 334

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. februar 2006,
sist endret på generalforsamling 22. april 2023.

§ 1 LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Schweigaards gate 99 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2 FORMÅL

(2) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borett i de bygg laget eier til andelseierne.

(3) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser.

§ 3 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr 5 000,-.

(2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn en andel i borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i burettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eie opp til 20% av andelene i borettslaget.

(3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.

(4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.

(5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseiernes navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4 OVERFØRING AV ANDELER

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

(2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.

(3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

(4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

(5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

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

(7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.

§ 5 BORETT

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.

(2) Vedrørende fremleie vises det til burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven om minimumskrav.

§6 VEDLIKEHOLD AV BALKONGER

(1) Andelseier har selv ansvaret for vedlikehold av den indre bruksflate av balkongen. Med indre bruksflate menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter men er ikke begrenset til utskiftning/opprensning av sluk eller annet avrenningssted, maling/oljing/beising av balkongens innside og reparasjon av belegg på balkongvegg eller –gulv. Andelseier er også ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen og at det ikke er fare for at gjenstander kan falle ned.

§ 7 PANT

(1) 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 tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 8 STYRET

(1) Laget ledes av et styre som består av en leder, som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Forretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.

(2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år, unntatt lederen som velges for ett år. Ett til to varamedlemmer velges for ett år i nummerert rekkefølge.

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 STYRETS OPPGAVER

(1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.

(2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

(3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.

(4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

(5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

(6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

(7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1 Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2 Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av årlig husleie.

(8) Lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.

(9) Styret kan gi prokura.

§ 10 FORRETNINGSFØRSEL

(1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

§ 11 GENERALFORSAMLING

(1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

(2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

(3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.

(5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.

(6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som forretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.

(7) Forretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1 Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.

c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2 Årsmelding fra styret.

3 Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

4 Godtgjøring til styret og revisor.

5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

(2) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

§ 13 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

(2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

(3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.

(4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.

(5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

§ 14 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

(1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt oppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

(2) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.

(3) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.

(4) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.

(5) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

§ 15 REVISJON

(1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av forretningsfører.

(2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.

(3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instrukser med hensyn til revisjonen.

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16 OPPLØSNING

(1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen åtte dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

(3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.

(4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

§ 17 VEDTEKTSENDRINGER

(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

§ 18 KOMMUNIKASJON

(1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jfr burettslaglova § 1-6.

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 99 Borettslag		**Vår ref.:**	899/305	**Fødselsdato eier:**	27.02.1999
Schweigaards gate 99 B		**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO		**Eiere:**	Sonja Huang		
Organisasjonsnr:	989 491 334	**Andelsnr:**	305		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 184**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 837	482
	Avdrag felleslån 837	375
	Avdrag IN-lån	-8 796
	Avdrag IN-lån	8 593
	Renter IN-lån	2 848
	Felleskostnader	3 298
	Renter IN-lån	-2 916
Tilleggsytelser:	Fellesvaskeri	300

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):	90 921	Gjeld siste årsoppg.:	800 424
Klient ajourf. lån:	16 216 924,96	Klient gj. s. årsoppg.:	7 535 704

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118897607, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 22
Saldo per 05.08.2026: 3 080 425
Andel av saldo: -15 171
Første termin: 30.12.2016Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 683 089
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 657 677

Lånenummer: 12134159837, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.08.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 62
Saldo per 05.08.2026: 2 929 594
Andel av saldo: 106 092
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Jannik Dam Kehlet
Adresse:	Schweigaards gate 99 B
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 45882271
E-post:	schweigaardsgate99@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 99 Borettslag	**Vår ref.:**	899/305	**Fødselsdato eier:** 27.02.1999
Schweigaards gate 99 B	**Type:**	Borettslag frittstående	
0656 OSLO	**Eiere:**	Sonja Huang	

Organisasjonsnr: 989 491 334

5: Restanse felleskostnader pr. 05.08.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	800 424	Andre inntekter:	679
Annen formue:	21 120	Utgifter:	48 645		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	610 000
Andelsnr:	305	Partialobligasjonsnr:	305

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	233/423
Bygningstype:	HB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP752629

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0305

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Ingen intern forkjøpsrett.

Ett av lånene har IN

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

Boligopplysninger:

Schweigaardsgate 99 Borettslag	**Vår ref.:**	899/305	**Fødselsdato eier:**	27.02.1999
Schweigaards gate 99 B	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Sonja Huang		

Organisasjonsnr: 989 491 334

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

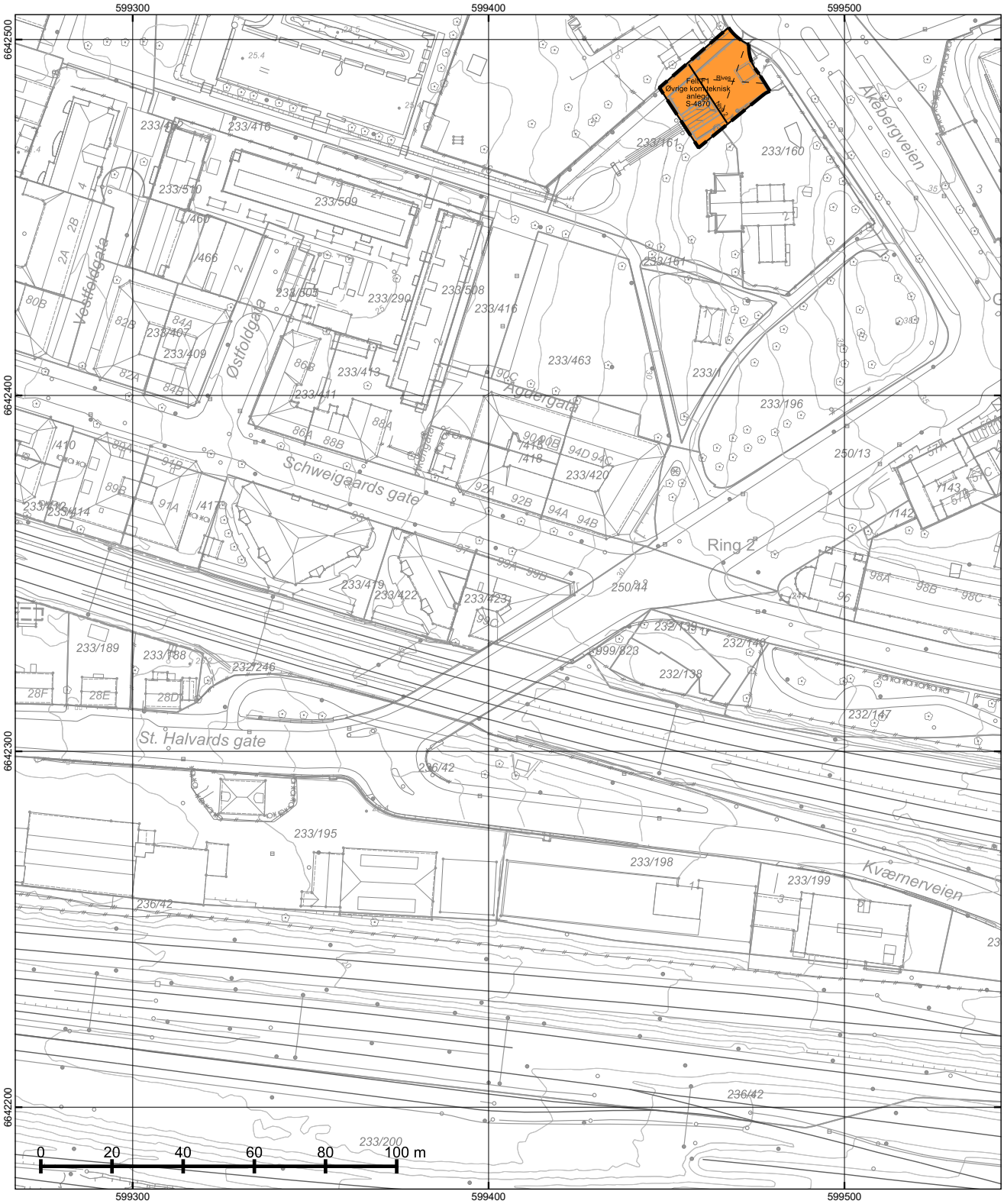
- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

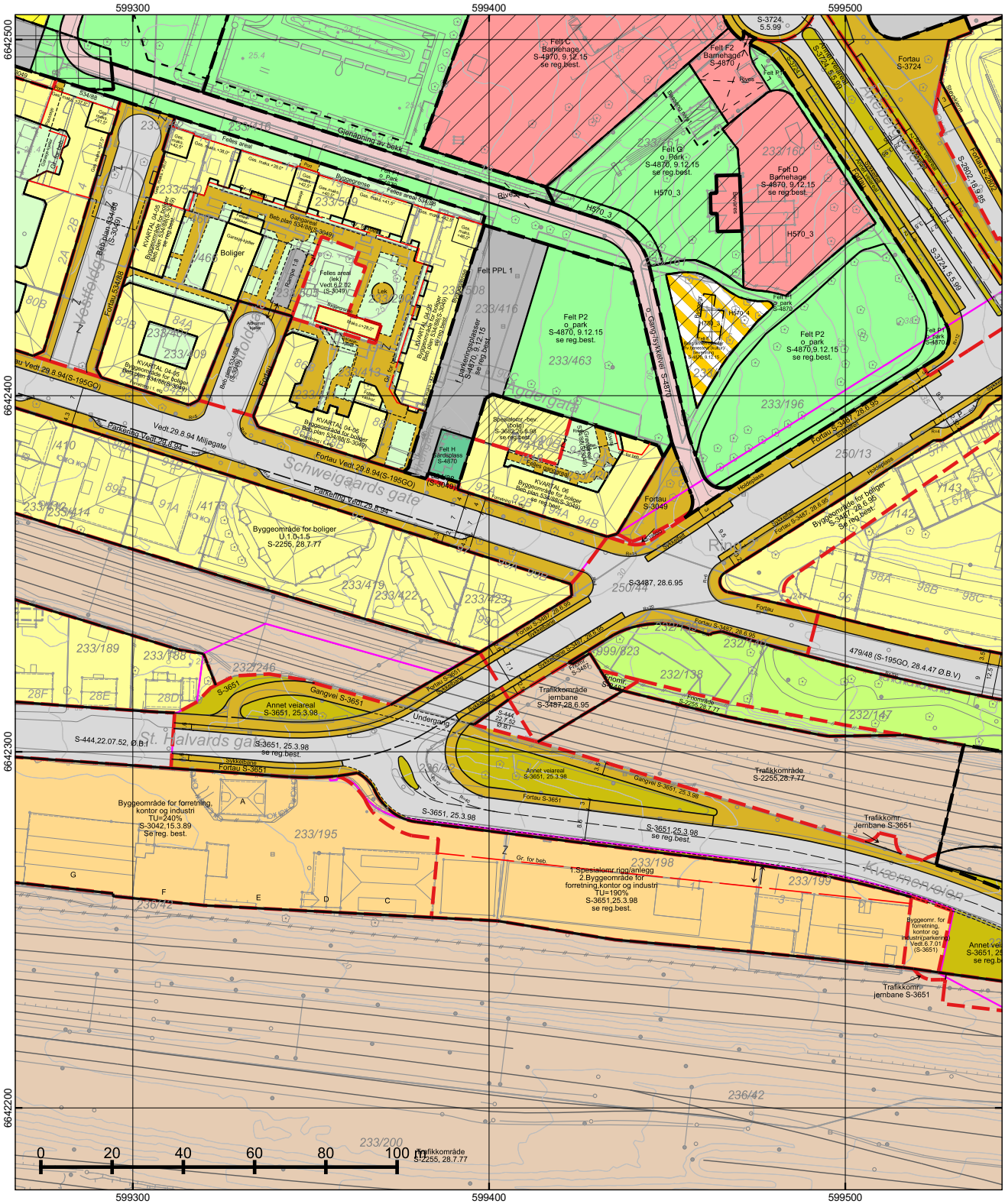
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161090/ 86537300
Adresse: Schweigaards gate 99
Gnr/Bnr: 233/423

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

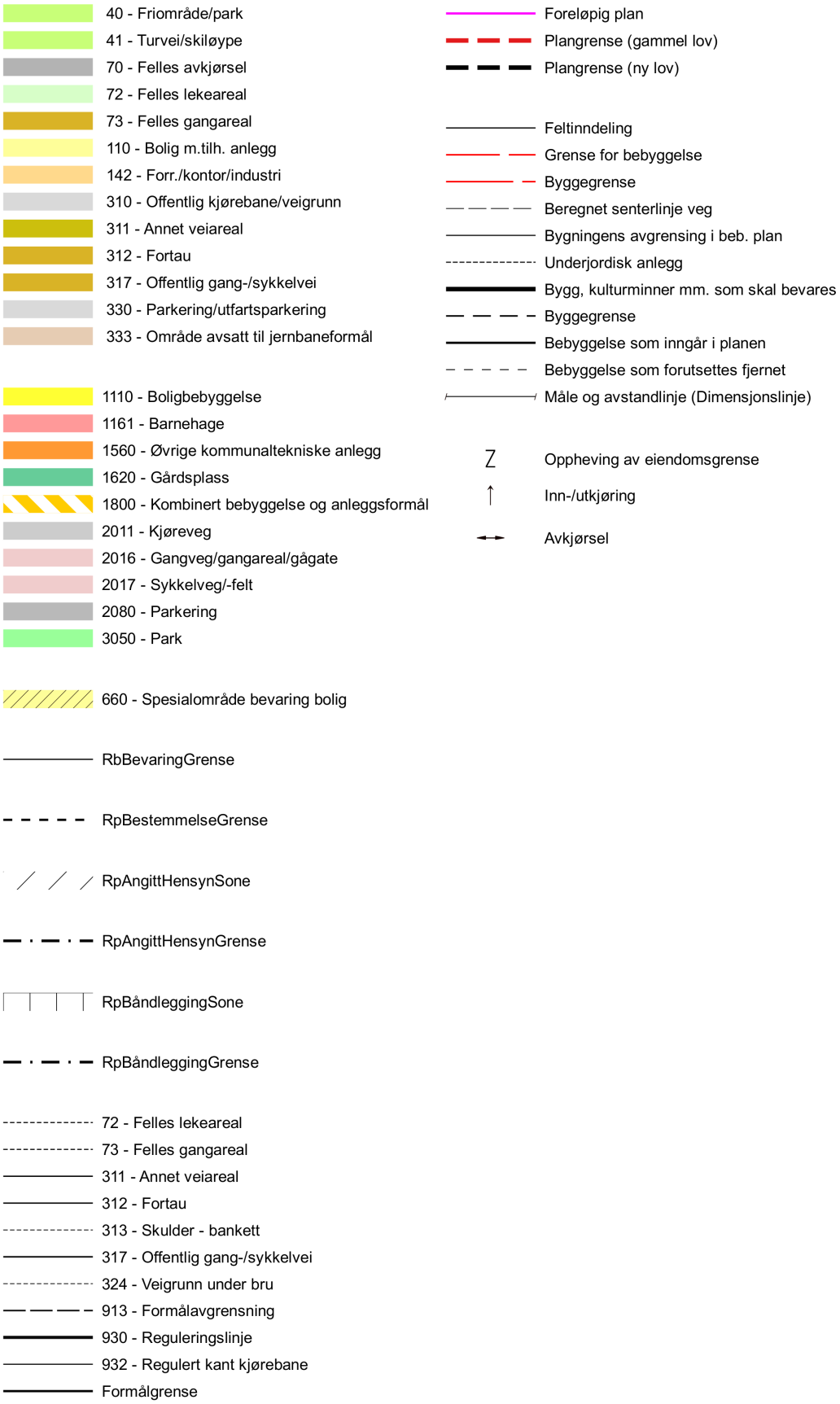
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

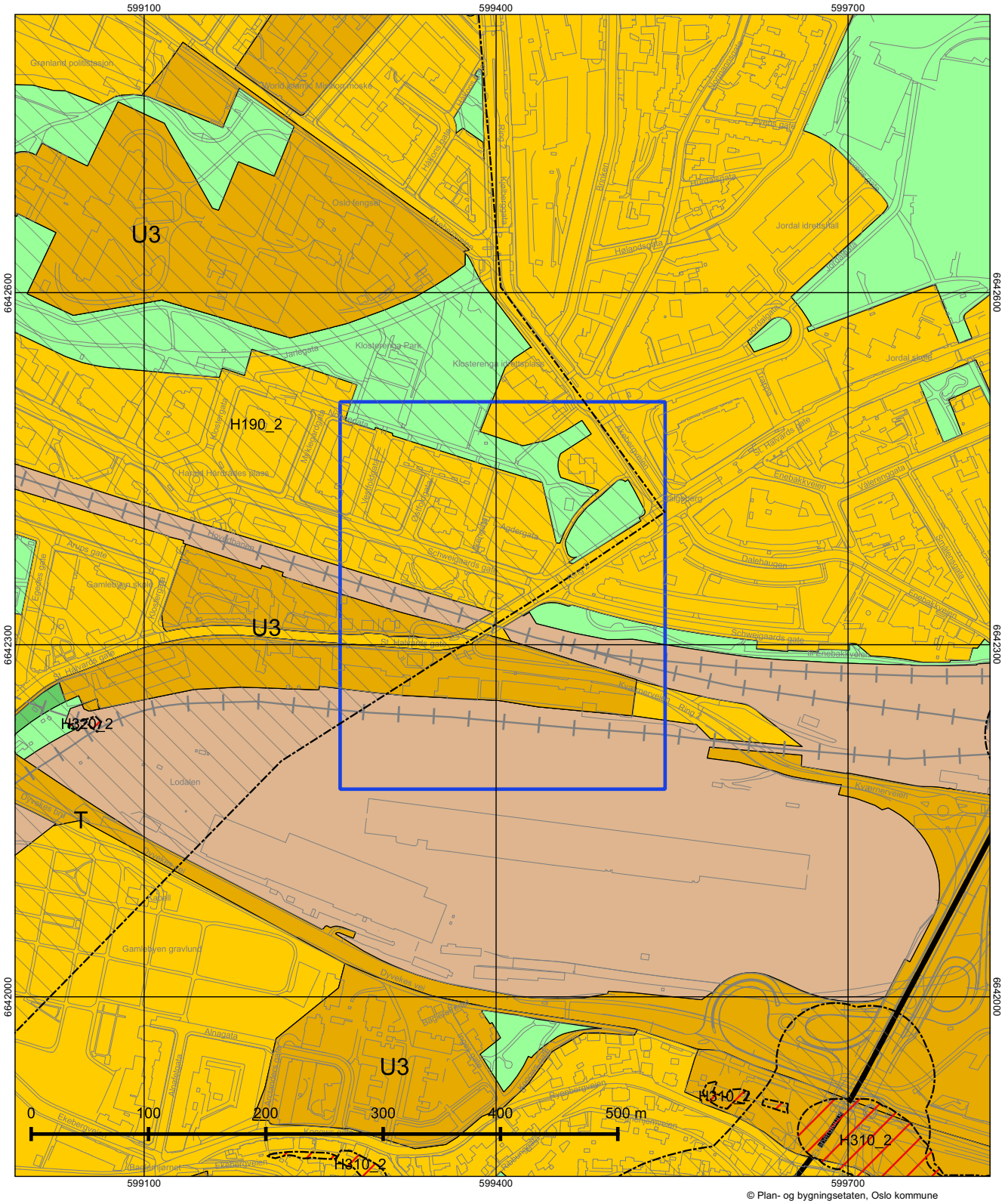
PlottID/Best.nr: 161090/ 86537300
Deres ref.:
Adresse: Schweigaards gate 99
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/423

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: 05.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161090/86537300
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 05.08.2026
Kunde: Oda Sagstuen
Laget for: c.ephraim@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537300
Deres ref: 9380481

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 233, BNR. 423.

Vi viser til bestilling av 05.08.2026 for eiendom gnr. 233, bnr. 423.

GNR. 233 BNR. 423

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.10.1895.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

539 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

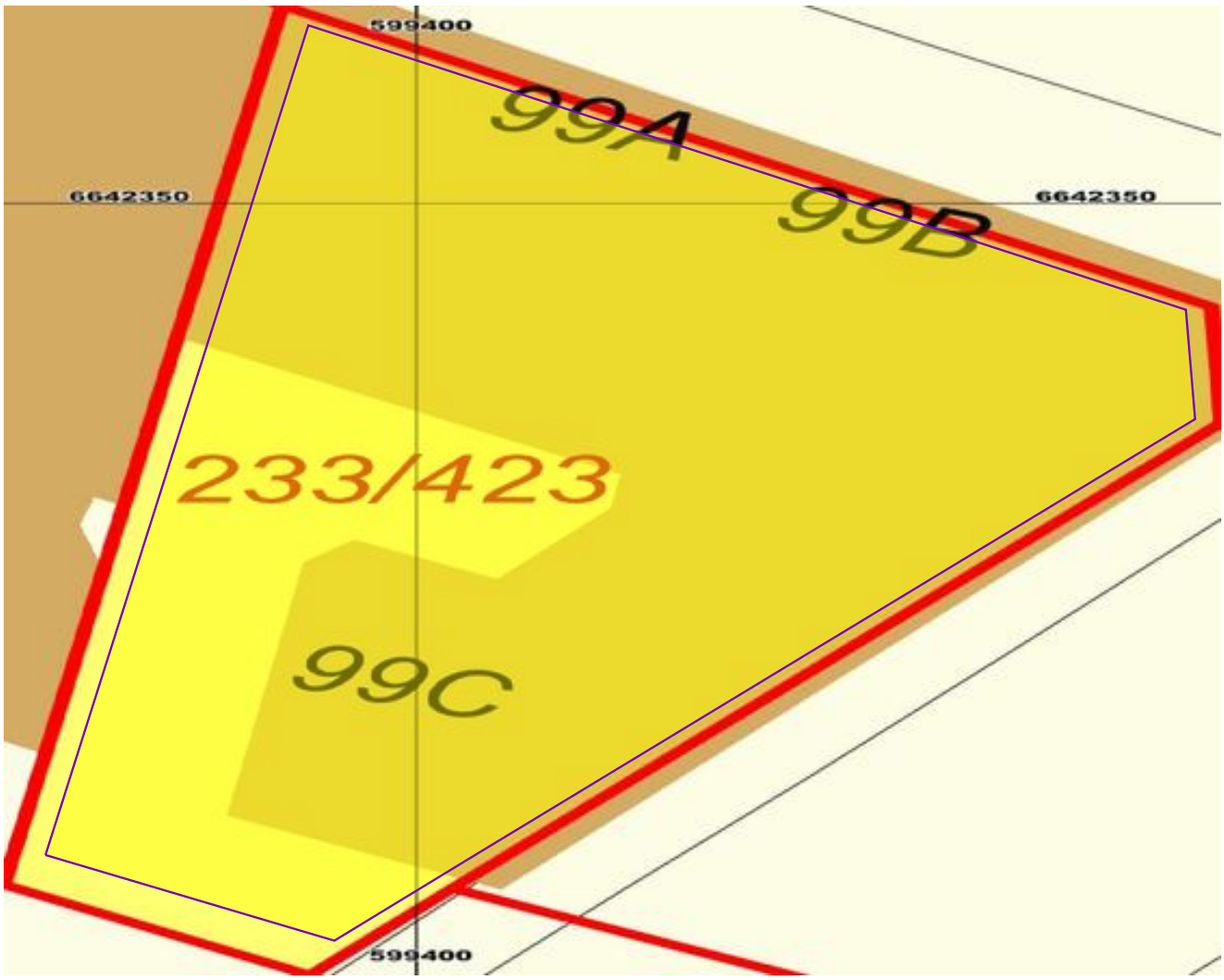
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

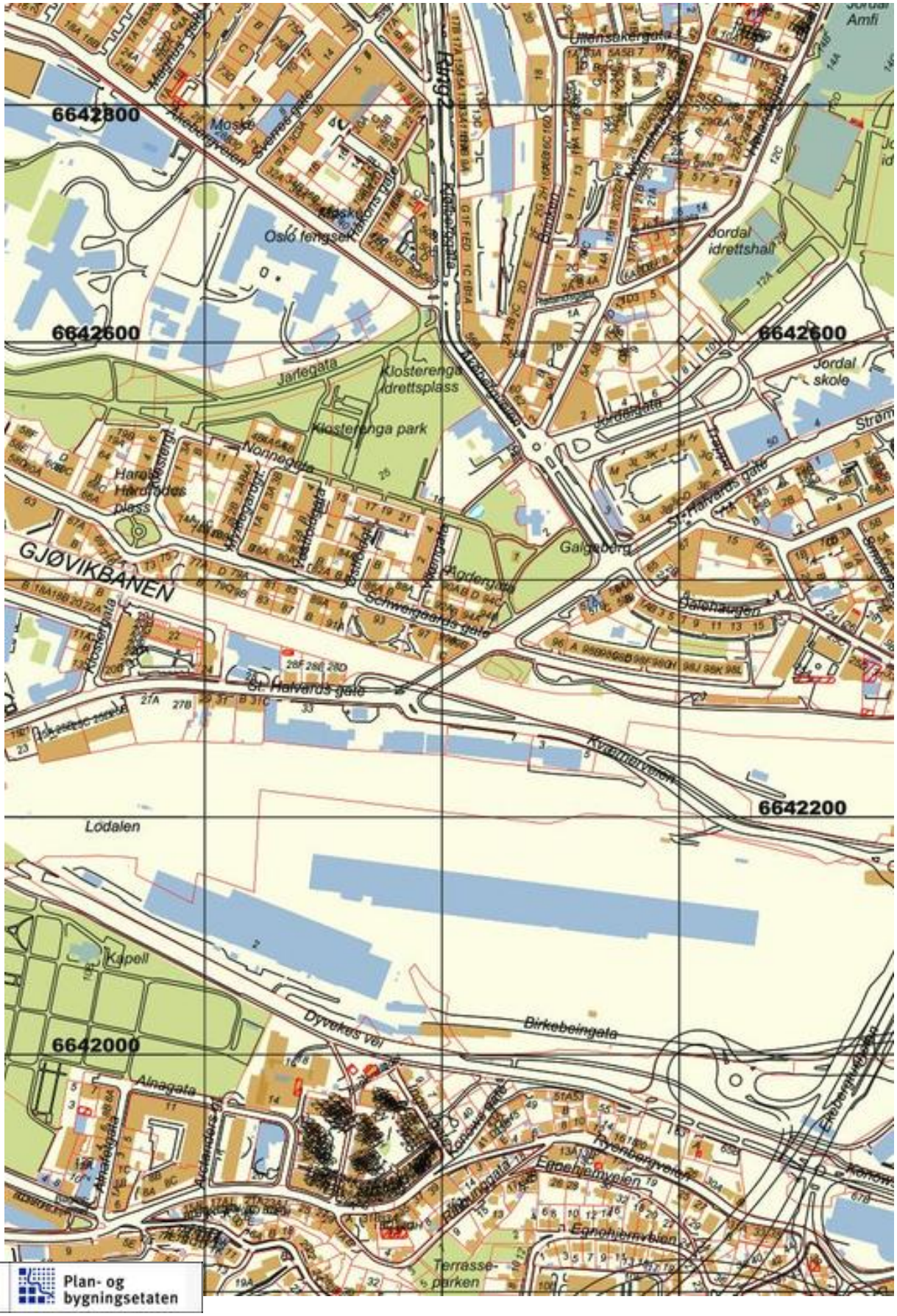
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6642800
6642600
6642600
6642200
6642000
Jordal Amfi
Jordal idrettshall
Jordal skole
Oslo fengsel
Klosterenga idrettsplass
Klosterenga park
Harald Hårfagres plass
GJØVIKBANEN
Lodalen
Kapell
Terrasse-parken
Alnagata
Dyvekes vei
Birkebeinagata
Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hamat Eiendom A/S
Gabelsgate 43

0262 OSLO

Stenberg, Jon Fredrik
Munkedamsvn. 59

0270 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
900101232	92/307961	Pål J. Engebretsen	19. juni 1992

Arbeidssted : 233/0423 Schweigaardsgate 99
Byggherre : Hamat Eiendom A/S, Gabelsgate 43, 0262 OSLO
Arbeidets art: REHABILITERING - BYGÅRD

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes skriftlige og muntlige bekreftelse den 12.06.92, om at alle arbeider i "melding om gjenstående arbeider" datert 11.06.92 er etterkommet/fullført.
På grunnlag av ovennevnte utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

45. 47.
6
+443
Anmeldelse
Skrivelse
af 5 Januar
4 d: 12/III. 97.

344/97 - 903/97 = 1760/97 = 2036/97

Expd. 402/97 I.

1780. 97. I.

329/97

Expeditions-Dokument I

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 99 Tolvskillingsgade.

Indleveret 1ste Februar 97. Attesteret 25de Marts 1900

Consentes Ells Ejmeelingsfeldt med Henvisning om at gøre opmærksom paa hvorvidt der med Hensyn til Tomtens Udnyttelse, Grundens og Bygningens Reguleringsbestemmelser eller paakrævede Tilladelser o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 1ste Februar 97. Blaauw

59/97

Intet at bemærke, naar Reguleringen langs St. Halvards Gade befølges, som angivet i Planen.

I Henhold til Stadskondukterens Indlæg i Skrivelse af 6te Sept. 1895 gjøres opmærksom paa, at denne Grund kræves af den eventuelle Udvidelse af Jernbanens Grund, saaledes som angivet med en blaa Linje.

T. u. s.

Theodor Gallis.

Overmester Hr. Stadskonduktøren i Anledning af Jernbanens Fredsgrund.

Chra. 5/2. 97 Blaauw.

Overmesteren ved anden Magistrat i Henhold til Anmeldelse i Skrivelse af 15de Aug. 1895 herfra. Efter den af Opmaalingschefen angivne Linie vil den anmeldte Bygning i under 3,20 Meters Bredde og 5 Meters Længde komme

KOPI

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Harold C. Tellez siv.ark. MNAL
Herslebs gate 37
0578 OSLO

Dato: 03 MAI 2007

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200513710-14 Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 99B	Eiendom:	233/423/0/0
Tiltakshaver:	Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Harold C. Tellez siv.ark. MNAL	Adresse:	Herslebs gate 37, 0578 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 99B

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.

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

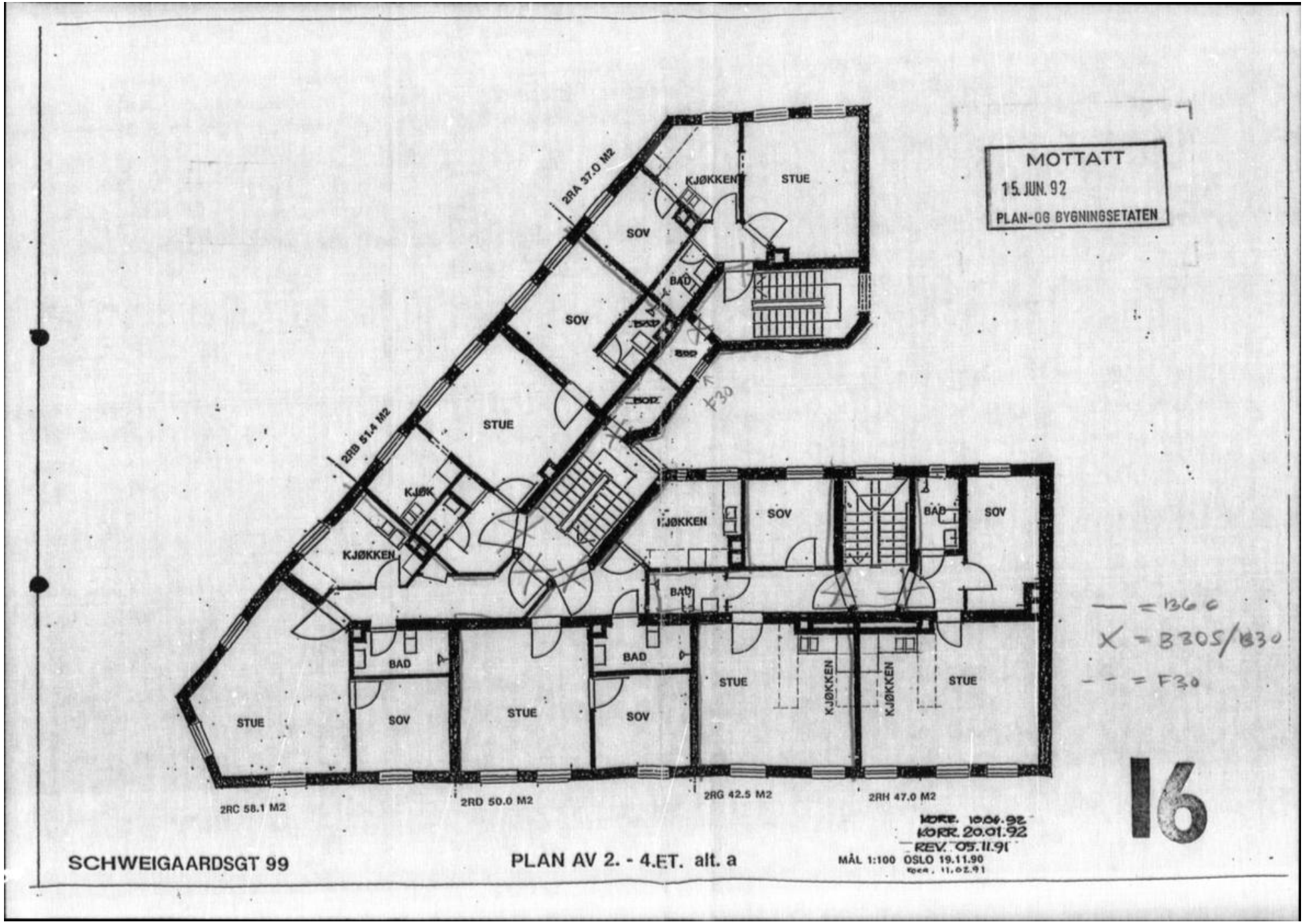
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

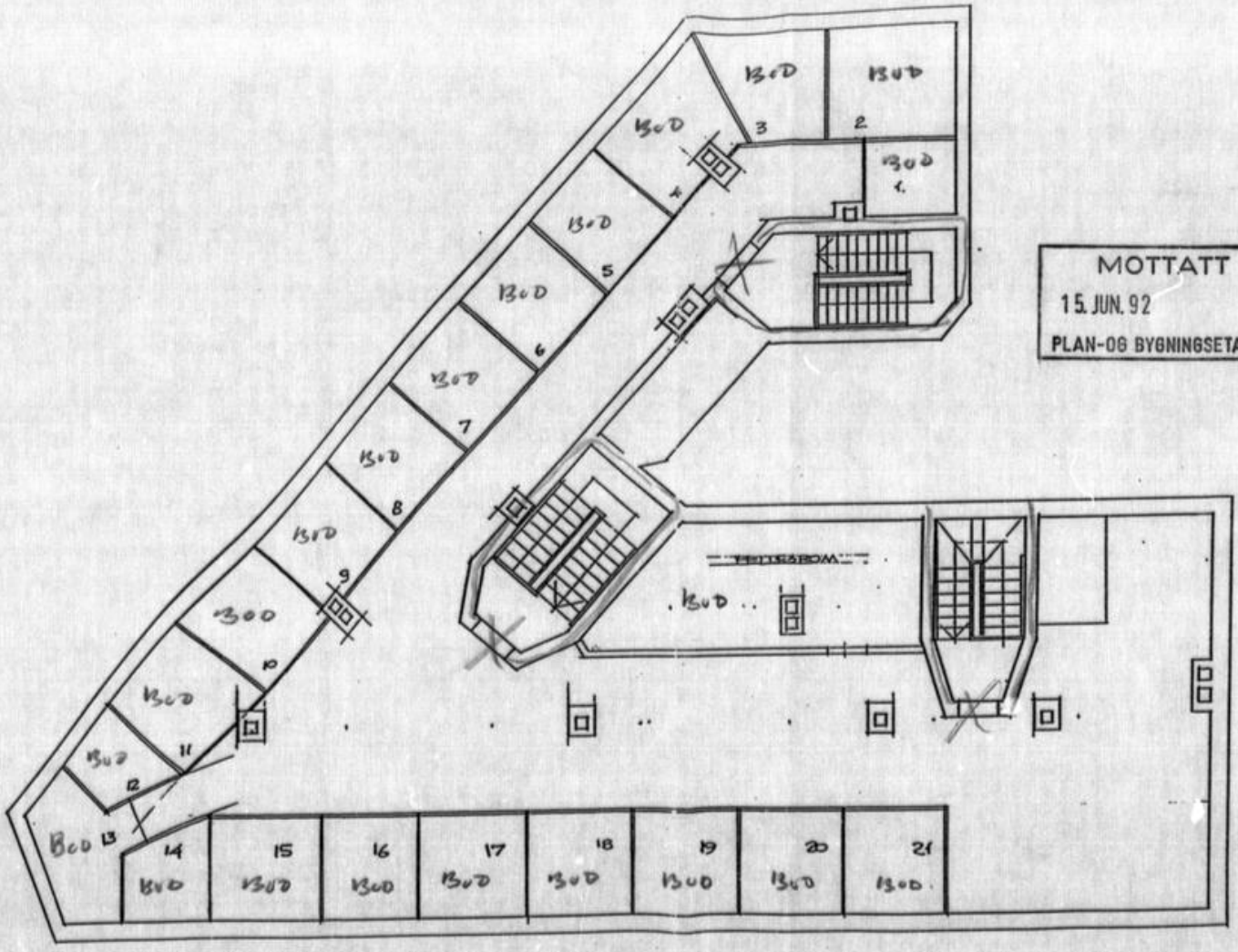
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA


MOTTATT
15. JUN. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
2RA 37.0 M2
KJØKKEN
STUE
SOV
BAD
SOV
STUE
2RB 51.4 M2
KJØK
KJØKKEN
KJØKKEN
SOV
BAD
SOV
BAD
BAD
STUE
SOV
STUE
SOV
STUE
KJØKKEN
KJØKKEN
STUE
2RC 58.1 M2
2RD 50.0 M2
2RG 42.5 M2
2RH 47.0 M2
— = 1360
X = B305/B30
- - = F30
16
KORR. 10.06.92
KORR. 20.01.92
REV. 05.11.91
SCHWEIGAARDSGT 99
PLAN AV 2. - 4.ET. alt. a
MÅL 1:100 OSLO 19.11.90
Korr. 11.02.91



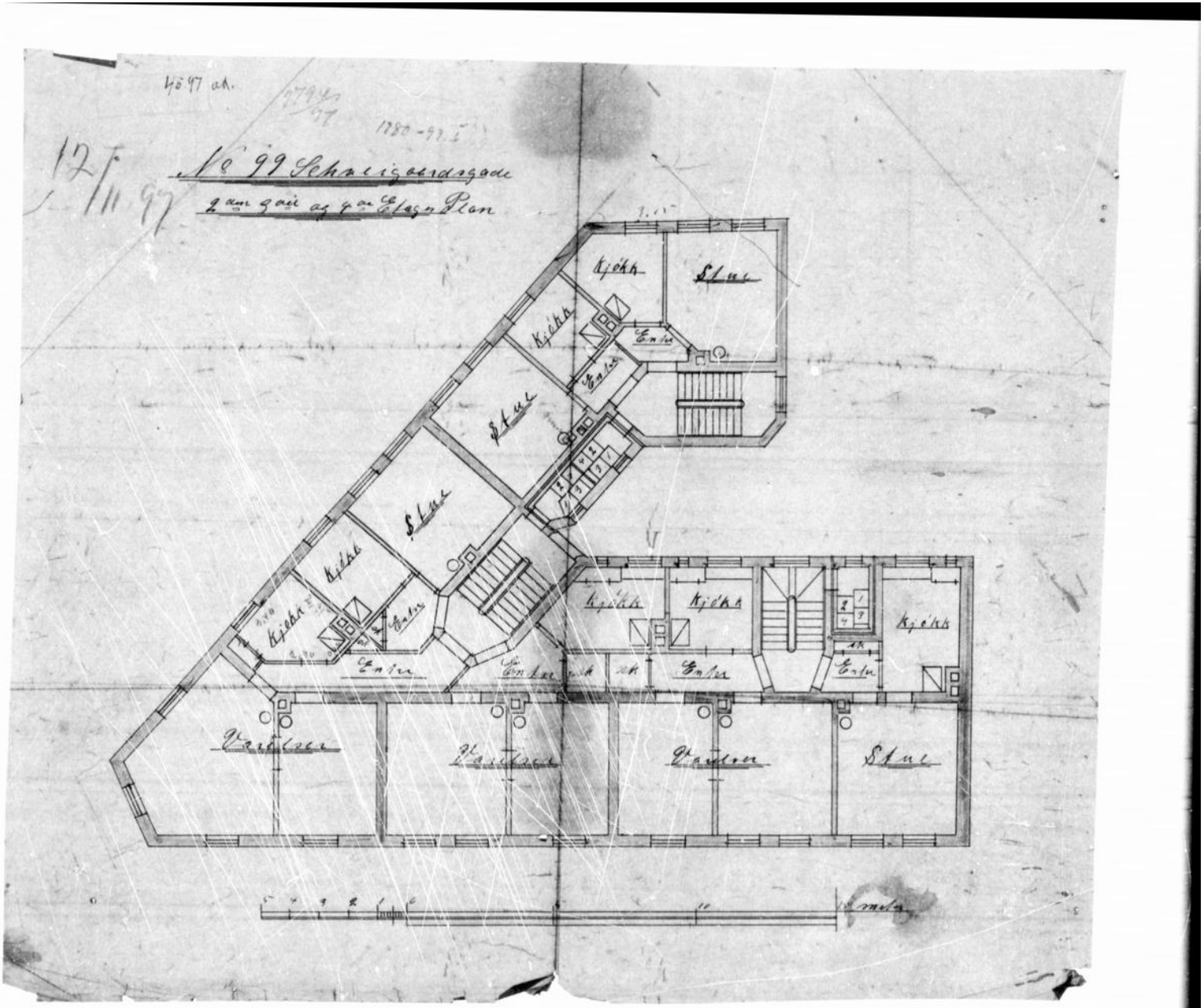
MOTTATT
15. JUN. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

— = B60
X = B30S

17

SCHWEIGAARDSGT. 99, GNR. 223, BNR. 423.
REHABILITERING AV EKSISTERENDE LEILIGHETER.
PLAN LOFT.
MÅ8: 1:100

REV. 05.11.91.
DATO: 04.04.90.

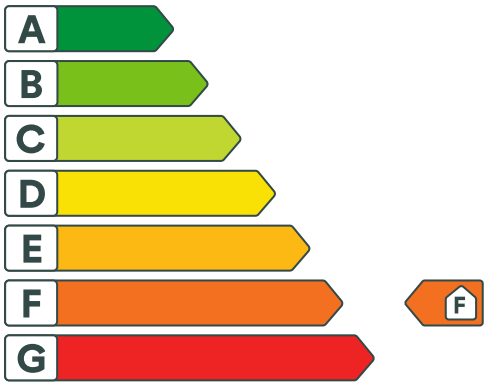

Nº 99 Schweigaardsgade
2 am gaar og gan Etage Plan
Kjökk
Stue
Entre
Værelse
Stue

enova

Energiattest



Adresse **Schweigaards gate 99B, 0656 OSLO**	
Dato for energimerking **27.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324346**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80609345**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **423**
Seksjonsnummer **12**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **44,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **297,31 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **297,31 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 082 kWh**



Schweigaards gate 99B, 0656 OSLO

Detaljering

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



Schweigaards gate 99B, 0656 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

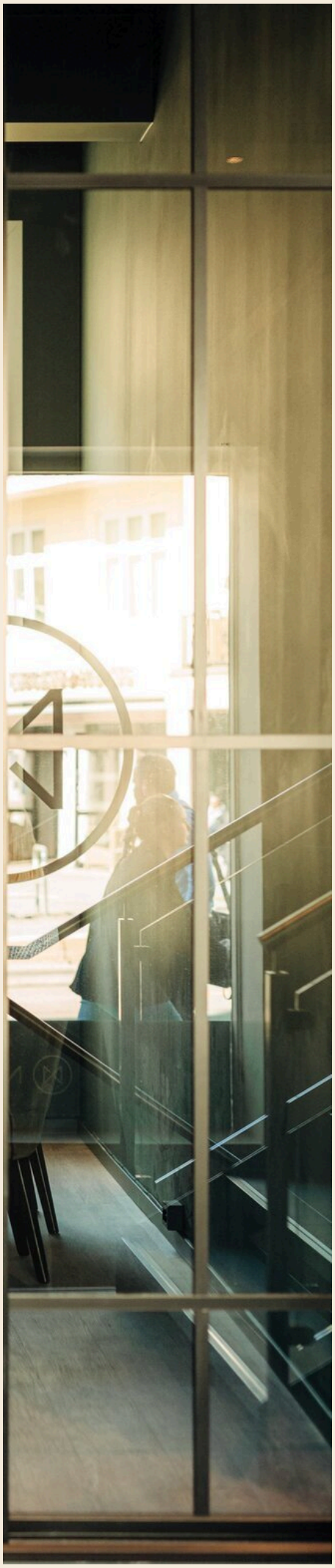
https://www.enova.no

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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: 34-0110/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Schweigaards gate 99B 0656 OSLO
Matrikkel: Gnr 233, bnr 423, snr 12 (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:

Oda Fossheim Sagstuen

Eiendomsmegler
Nordvik Bjørvika
o.sagstuen@nordvikbolig.no
932 20 294