

Schweigaards gate 89A



Velkommen til

Schweigaards gate 89A



Salgsoppgaven produsert 14. juli 2025

Gamlebyen

Klassisk, gjennomgående 2-roms vendt i sin helhet mot bakgård.
Stukkatur og rosetter. Ingen forkjøp/dok.avg. V.vann inkl

Prisantydning	5 000 000,-
Fellesgjeld	133 713,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 135 063,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 502,-
BRA-i	54 kvm
Totalt BRA	59 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1891

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk, gjennomgående 2-roms med sentral og ettertraktet beliggenhet i Gamlebyen. Leiligheten fremstår innbydende med klassiske detaljer som stukkatur, rosett og generøs takhøyde (2,97m i stue). I tillegg er det lyse overflater, enstavs eikeparkett og store vindusflater med dype karmer. Gode, store rom kombinert med generøs takhøyde gir en luftig og romslig atmosfære.

Legg merke til:

- Klassiske detaljer
- Gjennomgående planløsning, vender mot bakgård
- Innvendige overflater og bad pusset opp i 2023
- Ingen dok.avg
- V.vann inkl. i felleskostn.
- Ingen forkjøpsrett
- 2 boder

Fra Gamlebyen er det kort gange til turstier, dagligvare, trikk, buss og tog, og Oslo S er bare en 15-minutters gåtur unna. I nærheten av en rekke attraksjoner som Klosterenga, Middelalderparken, Sørenga, m.m

Arealer og innhold

BRA-i:	54 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	59 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To disponible kjellerboder
Total BRA: 5 kvm.



Plantegning























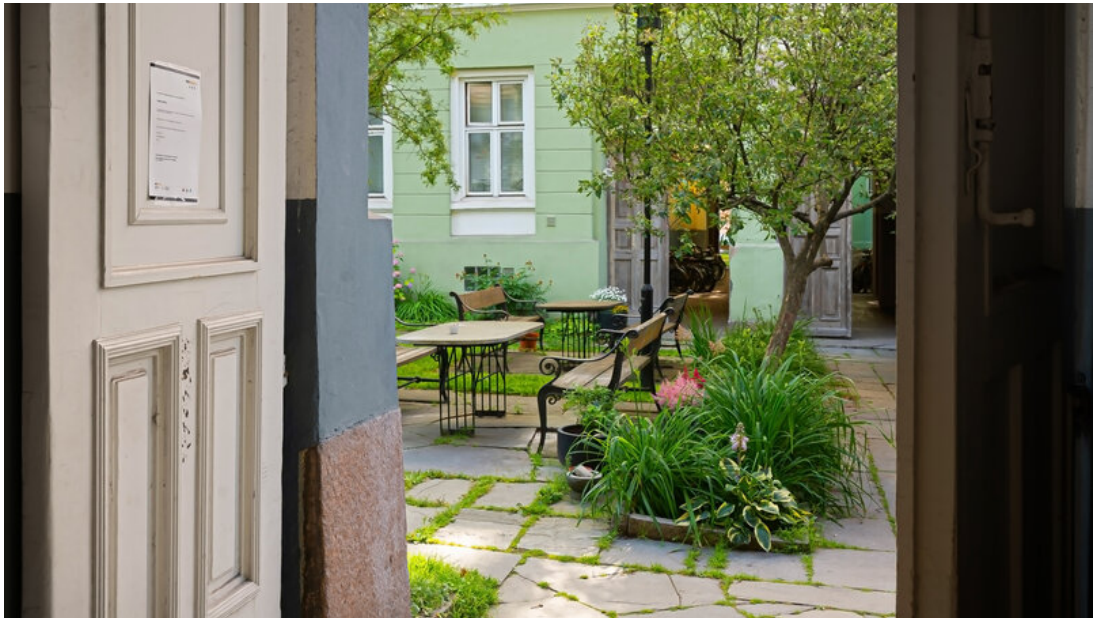







LG
Direct Drive 8kg
A+++ -30%











Informasjon

Schweigaards gate 89A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0109/23

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 89A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 414 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Schweigaardsgate 89/91 Borettslag, org.nr. 880814192

Selger
Karima Angelina Avolio

Kjøpesum og omkostninger
5 000 000,- (Prisantydning)
133 713,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 133 713,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 135 063,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 144 363,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1891

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 59 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom

Total BRA: 54 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To disponible kjellerboder
Total BRA: 5 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.

Solforhold

Leiligheten har svært gode lysforhold med store vinduer som slipper inn mye dagslys. Det er sol på fasaden store deler av dagen, og særlig på ettermiddagen og kvelden får man et varmt og behagelig sollys inn i stueområdet. Dette gir en lun og trivelig atmosfære, og leiligheten oppleves som lys og luftig gjennom store deler av året

Innhold

Entré/gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to kjellerboder på tilsammen ca. 5 kvm.

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

Standard

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

Velholdt leilighet med normal standard.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.
Tilstandsvurdering: Delaminering av vindusfilm i hjørner av vinduer.
Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte innvendige dører. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til

TG 1. Det bør på generelt grunnlag påregnes noe ujevnheter og skjevheter i eldre etasjeskillere.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder:
Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.
Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett og mangler dreneringsrør til rom med sluk, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje. TG: 2.

Ventilasjon:
Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre.
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskapet er fra 2001 i regi av borettslaget, med jevnlige oppgraderinger i ettertid.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko,
dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. -takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen, for øvrig frittstående hvitevarer. Kjøkkeninnredning fra 2017, ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Kjøkkeninnredningen har noe slitasje i fronter, men fremstår helhetlig som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett. TG: 1.

Vegger:
Sparklet og malte plater. TG: 1

Himling:
Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue. Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue. TG: 1

Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2000 i regi av borettslaget, det er ny mikrosement, baderomsinnredning og sanitærutstyr fra 2023.

Gulv – Bad:
Mikrosement. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Vegger – Bad:
Mikrosement.
Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate, benkeskap og høyskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med fast felt og skyvedør i herdet glass.
Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG: 2.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i

baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget disponerer to parkeringsplasser som i dag er utleid til styremedlemmer. Dersom styret ikke ønsker å benytte plassene, blir disse utlyst og tildelt etter førstemann til mølla-prinsippet. Plass koster kr. 1 000,-/mnd.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Alle vegger er rettet opp med sparkel og malt.
Original stukkatur og rosett er utbedret og malt grunnet slitasje og sprekker.
Eldre stikkontakter er byttet ut med nye.
Det er installert dimmer i alle rom.
Bryteren utenfor badet er oppgradert og styrer nå både lys og varmekabler.
Det er lagt mikrosement på vegger og gulv på badet
Påkostede møbler er inkludert/montert
Toalettet er bygget inn for et mer moderne og ryddig uttrykk

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: Badet ble oppgradert i november 2023 av Byggmester og takstmann Haagensen AS. Det ble lagt mikrosement og baderomsmøblene ble byttet ut.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Mikrosement ble lagt på fliser, uten å rive badet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badene i alle leilighetene i borettslaget ble pusset opp/modernisert i 1999/2000. Har ikke dokumentasjon på dette.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og oppgraderinger, hentet

fra tidligere salgsoppgave ved overtagelse i november 2022:
- Pipeløp ble rehabilitert i 2022
- Fasade rehabilitert i 2018
- Tak lagt i 2001
- Oppganger pusset opp i 2017
- Elektrisk anlegg oppgradert i 2001
- Ventilasjonsanlegg oppgradert i 2024
- Felles brannvarslingsanlegg fra Schneider

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at det var vanninntrengning i borettslagets kjeller sommeren 2019. For å forhindre videre problemer er dreneringen på 91-siden utbedret av Skjelby AS i januar 2025, slik at vann ikke samler seg og renner ned i kjelleren.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger ikke samsvarserklæring fra 2001 da det elektriske anlegget ble oppgradert, ettersom tidligere styre ikke har lagret dette.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er gjort arbeid på vann- eller avløpsanlegget i min eller tidligere eiertid. Fakturaer fra kommunen gjelder kun ordinære vann- og avløpsgebyrer.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Ja
Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er ikke privat vannforsyning, septiktank, pumpekum eller avløpskvern.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget på 89-siden, som tilhører denne leiligheten, ble kontrollert i oktober/november 2024. Enkelte deler ble skiftet ut på 91-siden, men dette gjelder ikke denne delen av bygget. Anlegget på 89-siden fungerer optimalt. Arbeidet ble utført av Ullensaker Ventilasjon AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er sendt forespørsel om veiledning og støtte til radonmåling for borettslaget i mai 2025, men måling er foreløpig ikke utført.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Tidligere eier opplyser at det var vanninntrengning i borettslagets kjeller

sommeren 2019. For å forhindre videre problemer ble dreneringen på 91-siden utbedret av Skjelby AS i januar 2025, slik at vann ikke samler seg og renner ned i kjelleren.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Ja. Det har vært rotter i kjelleren i april 2025. Skadedyrkontroll er involvert og tiltak er igangsatt. Det gjenstår gjennomgang av enkelte boder, som gjennomføres etter ferie. Situasjonen er under kontroll.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Ventilasjonsanlegget på 89-siden, som tilhører denne leiligheten, ble kontrollert i oktober/november 2024. Enkelte deler ble skiftet ut på 91-siden, men dette gjelder ikke denne delen av bygget. Anlegget på 89-siden fungerer optimalt. Arbeidet ble utført av Ullensaker Ventilasjon AS

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Døren til den ene boden kan oppleves som litt vanskelig å åpne, men den har alltid vært slik og fungerer som den skal.

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? Arealet

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Per i dag finnes det ingen vedtak om økning av husleien. Eventuelle justeringer skjer kun i tråd med ordinær indeksregulering ved starten av året.

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

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Bygningen er oppført i 1891, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/gråstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dette i følge vedlagte tilstandstrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger. Kjøleskap og frittstående ovn medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklampene i stue, soverom og kjøkken
- Vitrineskapet på kjøkken
- Garderobeskapet på soverommet
- Det hvite frittstående skapet på soverommet (som ses med vesker i på bildene) er ikke fastmontert og medfølger ikke handelen.
- TV på både stue og soverom. Veggfestene blir også tatt med.
- Vegglampe på soverom.
- Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør medfølger:
- Hylle på kjøkkenet

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. 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

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.
Peis i stue.

Varmtvann inkludert i felleskostnadene.

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

Informasjon om strømforbruk

Strømforbruk:
Hele 2024: 5 081 kWh
Hittil i 2025: 2 404 kWh

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 502,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, bredbånd, betjening andel fellesgjeld (renter og avdrag), forretningsførsel, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, strøm fellesarealer, trappevask, normal drift og vedlikehold, m.m.

Fordelt slik:
Bredbånd kr. 311,5,-
Renter felleslån kr. 179,-
Avdrag felleslån kr. 75,-
Renter felleslån 2 kr. 453,-
Avdrag felleslån 2 kr. 265
Felleskostnader kr 3 218,-
Tilsammen kr. 4 501,5,- pr mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. I følge styreleder er det ingen planer om å øke felleskostnader utover vanlig indeksregulering per 1. januar hvert år.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Fellesutgifter kr. 4 502,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 237 845,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 951 379,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Telia. Det er en fleksibel avtale hvor man kan velge mellom Internett, TV-kanaler eller en kombinasjon av begge. Kostnaden er inkludert i felleskostnadene, og det er mulig å oppgradere eller tilpasse pakken etter eget behov via Telia.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 boliger.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Mulig å leie barnevognsgarasje for kr. 100,-/mnd. Kan være venteliste.

Borettslaget oppleves veldrevet, med et styre som følger opp saker fortløpende og holder beboerne godt informert om eventuelle endringer. Beboerne forholder seg til husordensreglene, noe som bidrar til et ryddig og godt bomiljø.

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

Bakgården er velbrukt og fungerer som et sosialt samlingspunkt. Etter hver dugnad arrangeres det en felles grillkveld eller sammenkomst, som gir gode muligheter til å bli kjent med naboene.

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

I følge årsberetning 2024 og 2025.

Det er i følge styreleder/selger ingen planer om større arbeid i gården som medfører økning i felleskostnader p.t.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 133 713,-pr. 22.06.2025

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Borettslaget har fire lån, hvorav to av dem har IN-ordning. IN-lånene er innfridd for denne enheten. De to andre felleslån betjenes via felleskosntader.

Fordelt slik:

1)
Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 22.06.2025: kr. 3 940 367
(siste termin 01.07.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): kr. 218 918
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): kr. 155 107
Andel av saldo kr. 0,-

2)
Lånenummer: 12136017126, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 22.06.2025: kr. 4 063 293
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.09.2047)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 206 918
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 196 030
Andel av saldo: kr. 0,-

3)
Lånenummer: 12136017118, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70
Saldo per 22.06.2025: kr. 4 030 644
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.11.2042)
Andel av saldo kr. 95 968,-

4)
Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 22.06.2025: kr. 1 706 547
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.
Andel av saldo: kr. 37 745,-

Sum andel fellesgjeld kr. 133 713,- per 22.06.2025.

Det er individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) i borettslaget. Dette gir andelseierne mulighet til å nedbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år, 15.mars og 15.september. Denne andelen har innfridd sin andel fellesgjeld av begge IN-lån.

Fellesformue

Kr 33 574,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

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

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har dugnad én gang på våren og én gang på høsten. I forbindelse med dugnad bestilles container, slik at kasting av gjenstander kan planlegges i forhold til dette. Beboerne oppfordres til å stille opp på dugnadene.

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

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

I følge husordensregler.

Se vedtekter og husordensregler for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

Gjensidige - Polisenr. 78888288

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 599 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Adkomst fra gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under felles visning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Radonmåling er forespurt og bestilt av styret i mai 2025, men målingen er ennå ikke blitt utført.

Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Sentral og attraktiv beliggenhet i hyggelige Gamlebyen.
Gården ligger like ved Klosterenga med park, bekk og skulpturpark.
Gangavstand til Oslo sentrum. Koselige kaféer, restauranter og store grøntarealer samt gode tur- og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet. Få minutter å gå til Galgeberg hvor man har to store matbutikker (Rema 1000 og Coop Prix med post i butikk), grønnsakshandel, sportspub, pizza, sushi, Galgen bar/restaurant, mm.

Man trenger ikke krysse noen bilvei for å komme til parken.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med buss nr. med 37-bussen som har holdeplass på Harald Hårdrådes plass samt buss 20, 32 og 60 i gangavstand. Trikk nr. 19 har stopp en kort gåtur unna. I tillegg er det gangavstand, evt 2 stopp med 20-bussen til T-bane på Tøyen hvor alle linjer stopper.

Bebyggelse

Området består av bygårdsbebyggelse.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager i nærområdet.

Tilhører her Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger byggningsanmeldelse (attestert) for vaaningshus, datert 31.03.1894.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for innredning WC, datert 31.03.1938.

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 forelgiger ferdigattest for rehabilitering av ni skorsteiner, datert 18.03.2022.

Det foreligger brukstillatelse for rehabilitering bygård, datert 15.03.2000.
Det foreligger sluttnotat (henleggelse) datert 14.03.2014.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Tegning følger vedlagt i salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Offentlige planer:
Det er planlagt flere positive utviklingstiltak i nærområdet som vil bidra til å løfte området ytterligere. Det jobbes blant annet med utvikling av Landbrukskvartalet, som vil gi nytt liv til nabolaget med næringslokaler og forbedret infrastruktur. Det er også planlagt et nytt grøntområde i forbindelse med omregulering av en større tomt i Schweigaards gate. I tillegg samarbeider Oslo kommune og Statens vegvesen om å utvikle byrommet rundt Oslo S, med mål om å forbedre tilgjengelighet for gående og kollektivtrafikk. Dette vil kunne gjøre området enda mer attraktivt og tilgjengelig i årene som kommer.

Det foreligger pågående plansak i Åkebergveien 11. Saken gjelder nytt Oslo fengsel på Grønland. Planforslag til politisk behandling. Saksnummer 202305104.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

Det foreligger pågående byggesak i Schweigaards gate 88 A. Saken gjelder tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate. Søknad til behandling. Saksnummer 202552935.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202552935

Det foreligger pågående plansak i Brynsbakken. Saken gjelder kapasitetsøkende jernbanetiltak. Saken er i dialogfase. Saksnummer: 202212750.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750

Det foreligger pågående byggesak i Schweigaards gate 84 A. Saken gjelder brannsikring av vinduer. Tillatelse gitt 2020. Saksnummer 202004936.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202004936

Det foreligger pågående byggesak i Schweigaards gate 82 B. Saken gjelder oppdeling av sammenslåtte boenheter. Reetablering av brannskiller, gjenmuring av åpninger. (H401). Saksnummer 202317644.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202317644

Det foreligger pågående byggesak i St. Halvards gate 28 F. Saken gjelder montering av varmepumper og riving av garasje. Tillatelse gitt april 2025. Saksnummer 202551064.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202551064

Det foreligger pågående byggesak i St. Halvards gate 28. Saken gjelder bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon. Tillatelse gitt juni 2025. Saksnummer 202119514.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202119514

Det foreligger pågående byggesak i St. Halvards gate 28. Saken gjelder bruksendring av underetasje til matproduksjon og kontorlokale. Rammetillatelse gitt 2023. Saksnummer 202311114.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202311114

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/414:
13.08.1891 - Dokumentnr: 954219 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

06.07.2000 - Dokumentnr: 38782 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år)og kommunale minstekrav

ved utbedring av boligkvartaler i indre by .
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiedomsetaten

06.07.2000 - Dokumentnr: 38784 - Erklæring/avtale
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
(...) til og med:
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:417
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
(...) til og med;
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
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

13.08.1891 - Dokumentnr: 900133 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:114

07.03.1990 - Dokumentnr: 15781 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
(...) til og med:
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering
av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1995 - Dokumentnr: 34095 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404

BEST VEDR. BRUK AV GÅRDSROM.

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

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

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

06.06.2000 - 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

06.06.2000 - Dokumentnr: 31814 - 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

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

Eiendommen grenser til Middelalderbyen Oslo som er vernet etter arkeologisk enkeltminne av Riksantikvaren.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal innbetales i én samlet innbetaling fra norsk finansinstitusjon, eller i én samlet betaling fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Betaling fra andre og/eller betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelsen. Fult oppgjør skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtakelse.

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få
- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på

storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 337,-
Nordvik Ekstra L (valgfritt) kr. 12 500,-
Nordvik grunnpakke inkl. salgsoppgave kr. 20 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 700,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 215,-
Elektronisk sikringsobligasjon borettslag kr. 440,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 250,-
Kommunale opplysninger andel ca. kr. 2 500,-
Kopi av tinglyst dokument (pris pr. dok.) kr. 172,-
Reguleringskart og arealbekreftelse kr. 913,-
Ubekreftet utskrift av grunnboken pr matrikkel kr. 123,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 850,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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 20. juli 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Schweigaards gate 89A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SCHWEIGAARDS GATE 89 A, 0656 OSLO

Gnr: 233 Bnr: 414 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	11/07/2025
Utskriftsdato:	14/07/2025
Oppdragsnummer:	97905
Referansenr:	11139



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 2. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2023: Mikrosement, ny baderomsinnredning og sanitærutstyr i bad.

2022: Malt alle innvendige overflater.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1891, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 2. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 2. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 2. etasje)
- Vinduer
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Karima Angelina Avolio
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Karima Angelina Avolio , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 233 Bnr: 414
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 198 m²
Hjemmelshaver:	Schweigaardsgate 89/91 Borettslag
Adresse:	Schweigaards gate 89 A, 0656 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Schweigaardsgate 89/91 Borettslag
Organisasjonsnr:	880 814 192
Eier:	Karima Angelina Avolio
Andelsnummer:	18

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	11/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	10/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1891

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	54	54	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		To eksterne boder
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	54	0	0	0
Sum bolig:	54	5	0	0
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		To eksterne boder	
2. etasje	Bad, Entré/gang, Kjøkken, Stue, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/gråstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i stål- og trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1999.

Tilstandsvurdering: Delaminering av vindusfilm i hjørner av vinduer.

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Det bør på generelt grunnlag påregnes noe ujevnheter og skjevheter i eldre etasjeskillere.

TG: 1

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.
Pipen er ifølge eier rehabilitert med innvendige stålrør.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerskap må ha vanntett bunn, vanntette gjennomføringer og overløp til rom med sluk. Eventuell sprut fra lekkasjer i skapet og drenert lekkasjevann fra varerør skal ikke kunne trenge ut i bygningskonstruksjoner. I dette tilfelle er fordelerskapet utett og mangler dreneringsrør til rom med sluk, noe som medfører en risiko ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Balansert ventilasjonsanlegg er montert med avtrekk i bad og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.
Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringsskapet er fra 2001 i regi av borettslaget, med jevnlige oppgraderinger i ettertid.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne?

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Oppvaskmaskin er integrert i innredningen, for øvrig frittstående hvitevarer.

Kjøkkeninnredning fra 2017, ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredningen har noe slitasje i fronter, men fremstår helhetlig som godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue.
Himlingshøyde ca. 2,97 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2000 i regi av borettslaget, det er ny mikrosement, baderomsinnredning og sanitærutstyr fra 2023.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mikrosement. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Mikrosement.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av laminat benkeplate, benkeskap og høyskap med glatte fronter og veggskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med fast felt og skyvedør i herdet glass.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen 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. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Avolio, Karima Angelina	9578-5999-4-3390192	2025-07-19 00:40:16

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
18. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0109/23

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 89A, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Karima Angelina Avolio

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Badet ble oppgradert i november 2023 av Byggmester og takstmann Haagensen AS. Det ble lagt mikrosement og baderomsmøblene ble byttet ut.

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

Eventuell kommentar: Mikrosement ble lagt på fliser, uten å rive badet.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badene i alle leilighetene i borettslaget ble pusset opp/modernisert i 1999/2000. Har ikke dokumentasjon på dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold og oppgraderinger, hentet fra tidligere salgsoppgave ved overtagelse i november 2022: - Pipeløp ble rehabilitert i 2022 - Fasade rehabilitert i 2018 - Tak lagt i 2001 - Oppganger pusset opp i 2017 - Elektrisk anlegg oppgradert i 2001 - Ventilasjonsanlegg oppgradert i 2024 - Felles brannvarslingsanlegg fra Schneider

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser at det var vanninntrengning i borettslagets kjeller sommeren 2019. For å forhindre videre problemer er dreneringen på 91-siden utbedret av Skjelby AS i januar 2025, slik at vann ikke samler seg og renner ned i kjelleren.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det foreligger ikke samsvarserklæring fra 2001 da det elektriske anlegget ble oppgradert, ettersom tidligere styre ikke har lagret dette.

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjent med at det er gjort arbeid på vann- eller avløpsanlegget i min eller tidligere eiertid. Fakturaer fra kommunen gjelder kun ordinære vann- og avløpsgebyrer.

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?

Ja

Beskriv: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Det er ikke privat vannforsyning, septiktank, pumpekum eller avløpskvern.

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget på 89-siden, som tilhører denne leiligheten, ble kontrollert i oktober/november 2024. Enkelte deler ble skiftet ut på 91-siden, men dette gjelder ikke denne delen av bygget. Anlegget på 89-siden fungerer optimalt. Arbeidet ble utført av Ullensaker Ventilasjon AS

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er sendt forespørsel om veiledning og støtte til radonmåling for borettslaget i mai 2025, men måling er foreløpig ikke utført.

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Tidligere eier opplyser at det var vanninntrengning i borettslagets kjeller sommeren 2019. For å forhindre videre problemer ble dreneringen på 91-siden utbedret av Skjelby AS i januar 2025, slik at vann ikke samler seg og renner ned i kjelleren.

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

Nei

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

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

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

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

Beskriv: Ja. Det har vært rotter i kjelleren i april 2025. Skadedyrkontroll er involvert og tiltak er igangsatt. Det gjenstår gjennomgang av enkelte boder, som gjennomføres etter ferie. Situasjonen er under kontroll.

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

Beskriv: Ventilasjonsanlegget på 89-siden, som tilhører denne leiligheten, ble kontrollert i oktober/november 2024. Enkelte deler ble skiftet ut på 91-siden, men dette gjelder ikke denne delen av bygget. Anlegget på 89-siden fungerer optimalt. Arbeidet ble utført av Ullensaker Ventilasjon AS

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

Beskriv: Døren til den ene boden kan oppleves som litt vanskelig å åpne, men den har alltid vært slik og fungerer som den skal.

Offentlige og private forhold

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

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet er oppgitt i tidligere salgsoppgave, og samsvarer med oppmålingen som ble utført av takstmann i forbindelse med salget nå.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Per i dag finnes det ingen vedtak om økning av husleien. Eventuelle justeringer skjer kun i tråd med ordinær indeksregulering ved starten av året.

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0109/23

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Avolio, Karima Angelina	2025-07-19

Identifikasjon

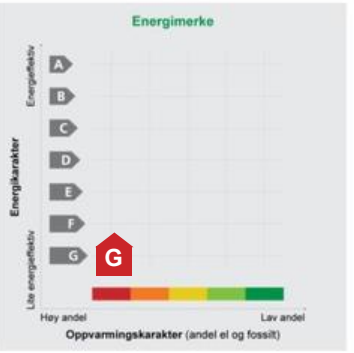
bankID Avolio, Karima Angelina

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Schweigaards gate 89A
Postnr	0656
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	414
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80609264
Bolignr.	H0201
Merkenr.	df7d67d2-7652-40a9-85f6-5ab6cc8d490d
Dato.	12 Sep 2022



Innmeldt av	**********

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Vask med fulle maskiner
- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaards gate 89A
Postnr/Sted: 0656 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 12.09.2022 10:07:08
Energimerkenr: df7d67d2-7652-40a9-85f6-5ab6cc8d490d
Ansvarlig for energiattesten: **********
Energimerking er utført av: **********

Gårdsnr: 233
Bruksnr: 414
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80609264

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91
Schweigaards gate 89 A
0656 OSLO

Vår ref.: 1264/18
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Karima Angelina Avolio

Fødselsdato eier: 13.03.1993

Organisasjonsnr: 880 814 192
Andelsnr: 18

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 501,50**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	75
	Avdrag IN-lån 2	363
	Avdrag IN-lån 2	-363
	Avdrag IN-lån	-2 204
	Renter felleslån 2	453
	Renter IN-lån 2	-929
	Renter IN-lån	561
	Avdrag IN-lån	2 204
	Felleskostnader	3 218
	Renter IN-lån 2	929
	Renter felleslån	179
	Renter IN-lån	-561
	Avdrag felleslån 2	265
Tilleggsytelser:	Bredbånd	311,50
Objekt:	Parkeringsplass (12640 - 7)	1 000

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	133 712	Gjeld siste årsoppg.:	134 736
Klient ajourf. lån:	19 316 975,54	Klient gj. s. årsoppg.:	14 484 461

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 4.61% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 22.06.2025: 3 940 367
Andel av saldo: 0
(siste termin 01.07.2030)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 218 918
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 155 107
IN

Lånenummer: 12136017118, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 70.99648
Saldo per 22.06.2025: 4 030 644
Andel av saldo: 95 968
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.11.2042)

Lånenummer: 12136017126, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 22.06.2025: 4 063 293

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91
Schweigaards gate 89 A
0656 OSLO

Vår ref.: 1264/18
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Karima Angelina Avolio

Fødselsdato eier: 13.03.1993

Organisasjonsnr: 880 814 192

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.09.2047)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 206 918
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 196 030
IN

Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 87
Saldo per 22.06.2025: 1 706 547
Andel av saldo: 37 745
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Karima Angelina Avolio
Adresse:	Schweigaards gate 89 A
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 95816937
E-post:	schweig8991@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.06.2025

Utestående saldo: **0**

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

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	134 736	Andre inntekter:	2 034
Annen formue:	33 574	Utgifter:	7 809		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	495 000
Andelsnr:	18	Partialobligasjonsnr:	18

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78888288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91
Schweigaards gate 89 A
0656 OSLO

Vår ref.: 1264/18
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Karima Angelina Avolio

Fødselsdato eier: 13.03.1993

Organisasjonsnr: 880 814 192

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:
Oppr. antall rom:
Livsløp standard: Nei
Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

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

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

Forkjøpsrett: Nei

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

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

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



INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karima Angelina Avolio (2024 - 2026)

Styremedlem, Hildegunn Solbakk (2024 - 2026)

Styremedlem, Maarten Rijnaars (2024 - 2025)

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

Varamedlem, Emil Helland Broll (2024 - 2025)

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

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

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Forslag til valg:
Dan Rachou

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

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

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

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

Sted:_____ Dato:_____

Karima Angelina Avolio
Styreleder

Maarten Rijnaars
Styremedlem

Hildegunn Solbakk
Styremedlem

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring Polisenr. 78888288.

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Noter årsregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Langsiktig gjeld

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

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

1264 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 Org. nr. 880814192

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

PENNEO

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karima Angelina Avolio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

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

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

Forslag til valg:
Dan Rachou

Vedtak:
Valgt ble: Dan Rachou for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

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

Valgt ble: Cristina Maria Nes Nunez for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Karima Angelina Avolio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Ny husordensregel

Styret vedtar en ny husordensregel angående tildekking av boder.

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

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

Ny husordensregel lyder:

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

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

6. Valg

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

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

Vedtak:
Valgt ble: Hildegunn Solbakk for 2 år.

Valgt ble: Maarten Rijnaars for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Det skal velges to varamedlemmer.

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

Valgt ble: Emil Helland Broll for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

for

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. april 1999)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

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

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

§ 2. Andeler, ansvar

Andelene skal være pålydende ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

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

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

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

§ 4. Overføring av andel

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

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

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

§ 5. Godkjennelse av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6. Forkjøpsrett

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

§ 7. Fremleie

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

§ 8. Styre

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

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

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

§ 9. Styrets vedtak

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

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

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

§ 10. Firmategning

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

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

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

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

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

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

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

§ 13. Møteledelse og avstemming

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

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

§ 14. Revisor

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

§ 15. Sikkerhet mot mislighold

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

§ 16. Endringer i vedtektene

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

§ 17. Forholdet til borettslovene

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

ORDENSREGLER

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Ro og orden

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

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

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

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

Renhold

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

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

Fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

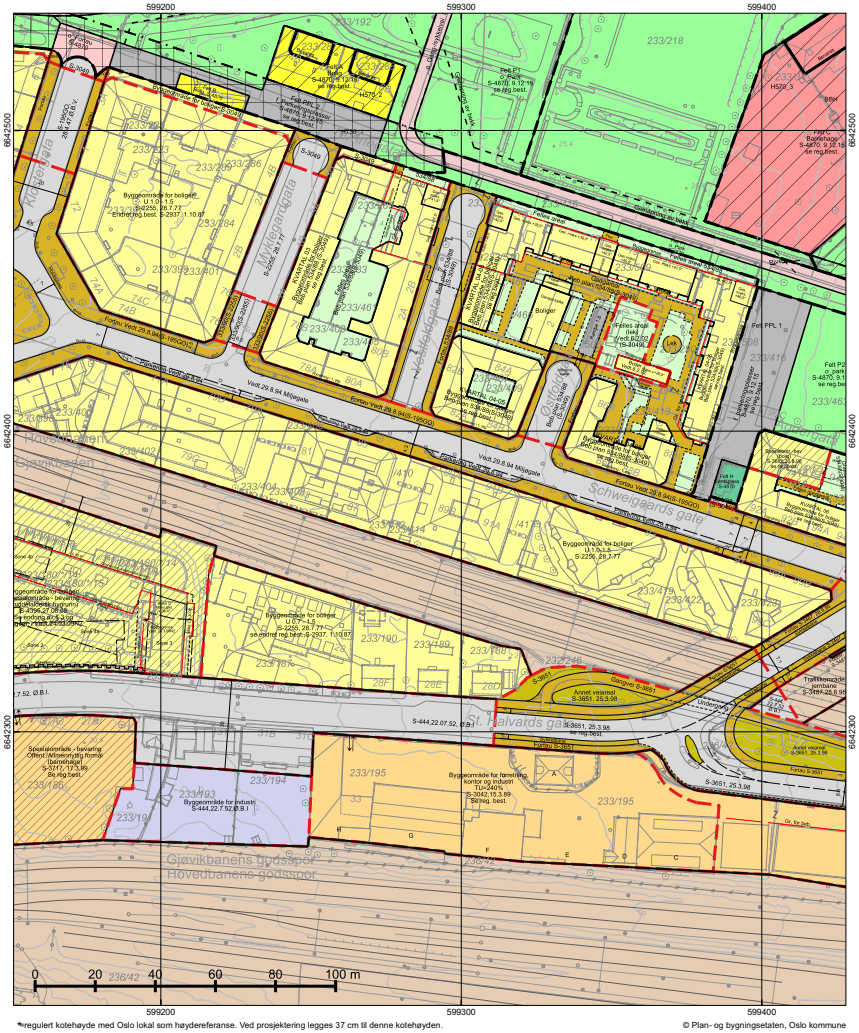
All bruk av fyrverkeri uansett type på borettslagets areal er strengt forbudt.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 144867/ 86514549
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 89A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/414

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1620 - Gårdsplass
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

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

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

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

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

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

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

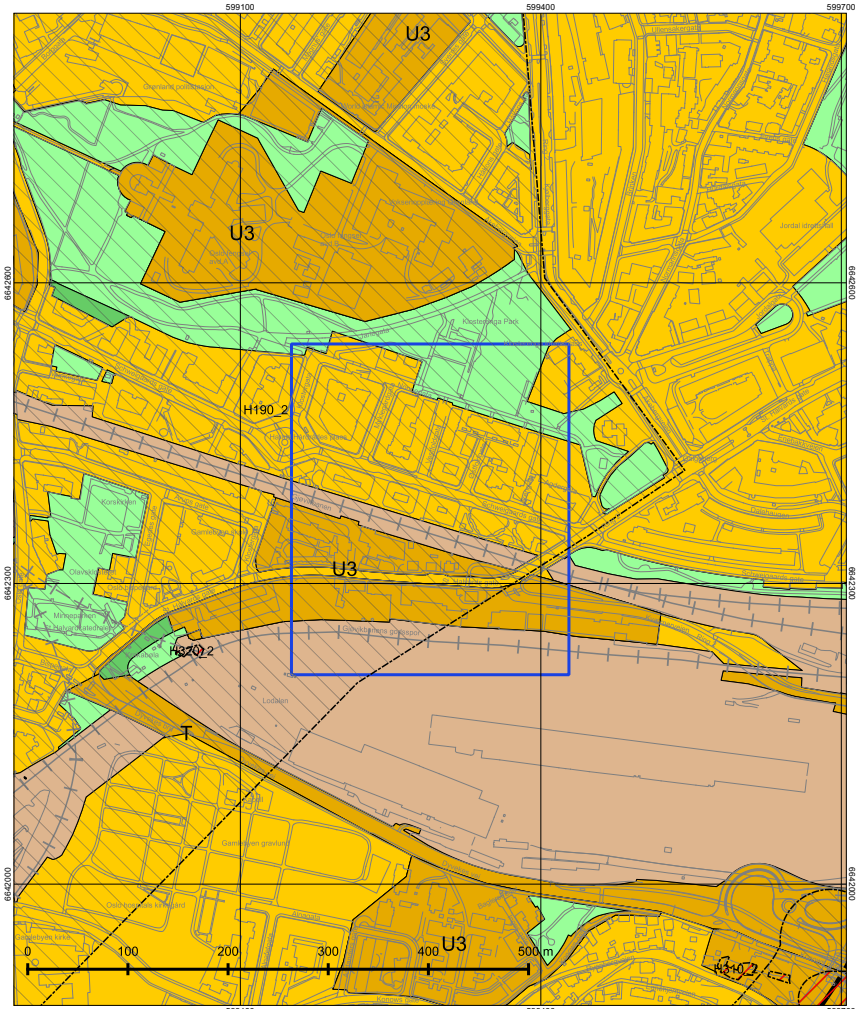
Dato: 20.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 144867/ 86514549
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 89A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/414

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144867/86514549
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
SCHWEIGAARDS GATE 89A

Dato: 20.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86514549
8604864

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 414

Vi viser til bestilling av 20250620 for SCHWEIGAARDS GATE 89A.

GNR. 233 BNR. 414

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.08.1891.

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

599 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

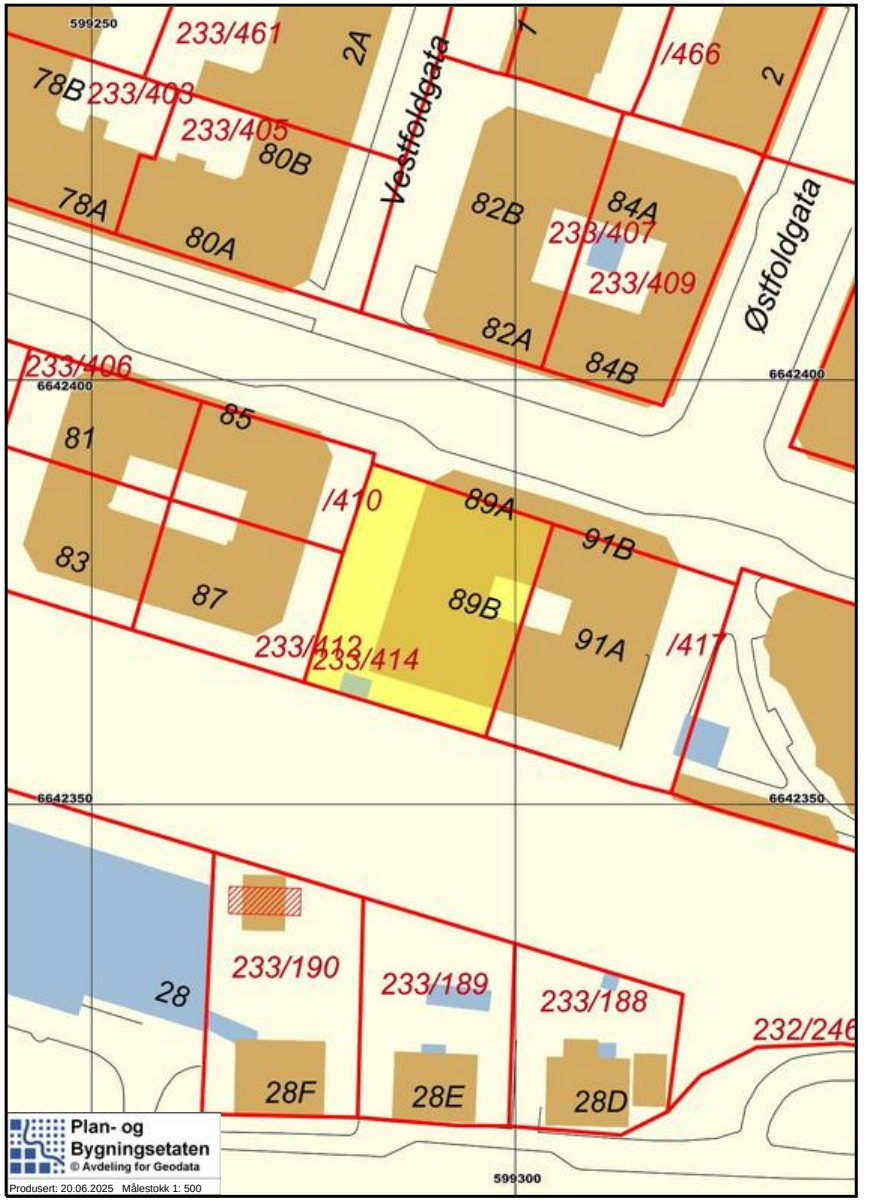
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Gjelden helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

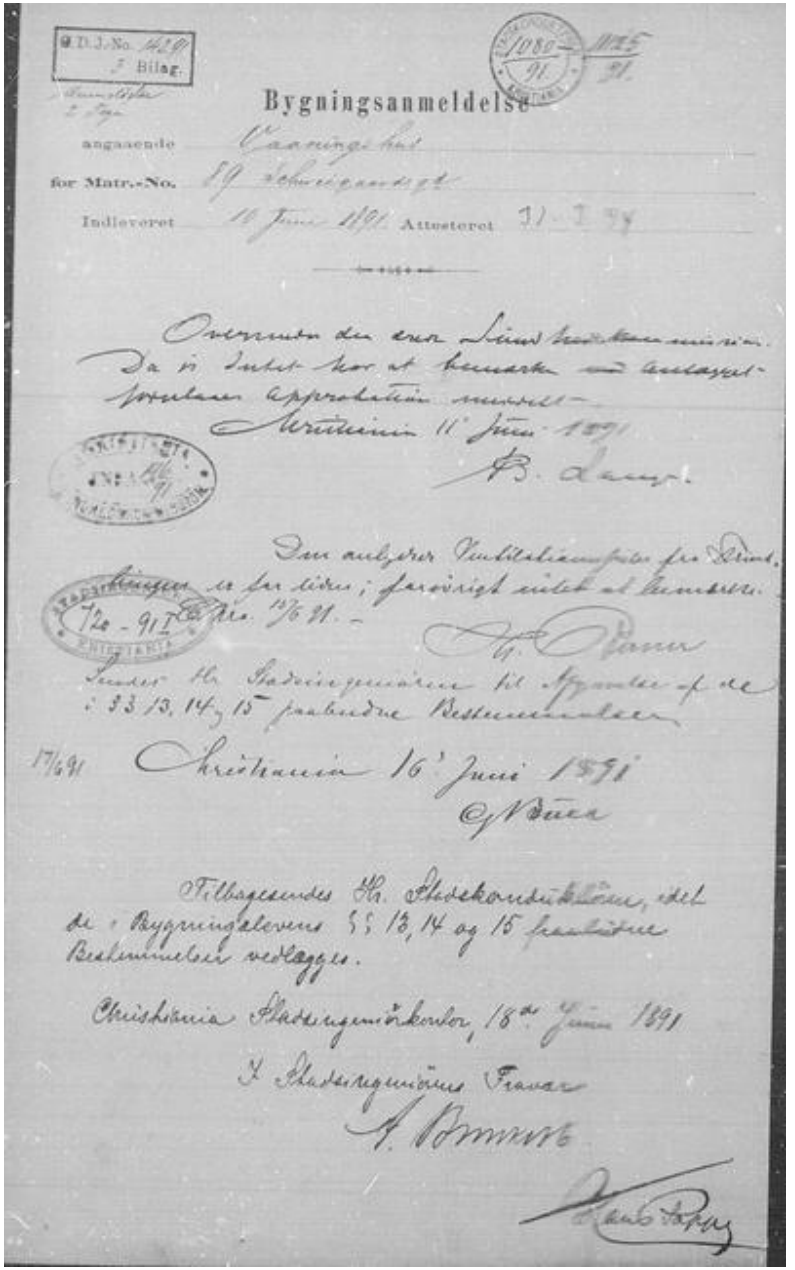
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



D. J. No. 1429
2 Bilag.

1080 — 1175
91 91.

Bygningsanmeldelse

angaaende Vaaningshus

for Matr.-No. 89 Schweigaardsgt

Indleveret 10 Juni 1891 Attesteret 11. 6 91

Overværet den ovenn. Syn og Skjønsforretning.
Da vi intet have at bemærke mod foreliggende Tegninger approberes samme.
Christiania 11 Juni 1891
B. Lange

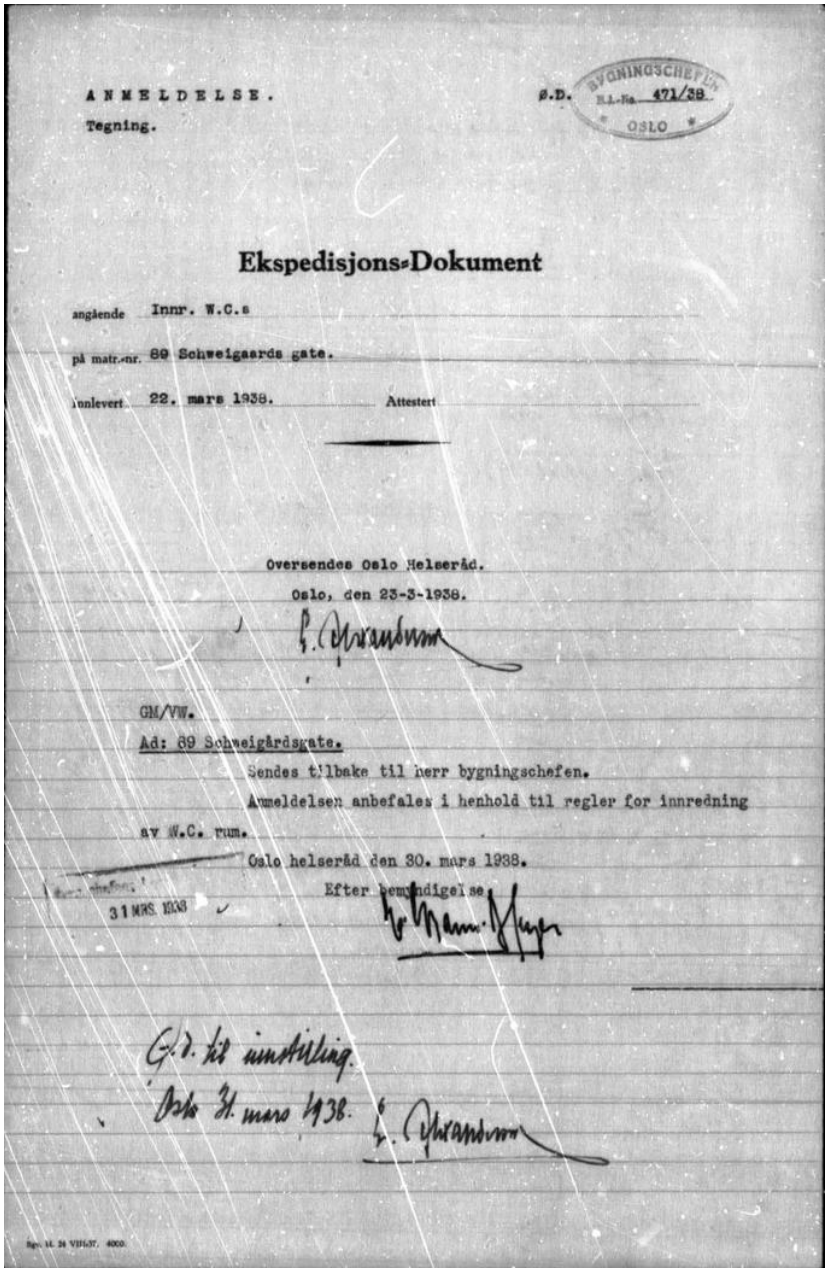
Den anbefalede Vandledningsplan for Gaarden er her ikke; foreløbigt intet at bemærke.
Chra. 15/6 91. –
G. Blom

Under Hr. Stadsingeniørens Iagttagelse af de §§ 13, 14 og 15 foranstaaende Bestemmelser

17/6 91 Christiania 16 Juni 1891
C. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 foranførte Bestemmelser vedlægges.

Christiania Stadsingeniørkontor, 18de Juni 1891
I Stadsingeniørens Fravær
A. Bonnevie



ANMELDELSE.
Tegning.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-Nr. 471/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.-nr. 89 Schweigaards gate.

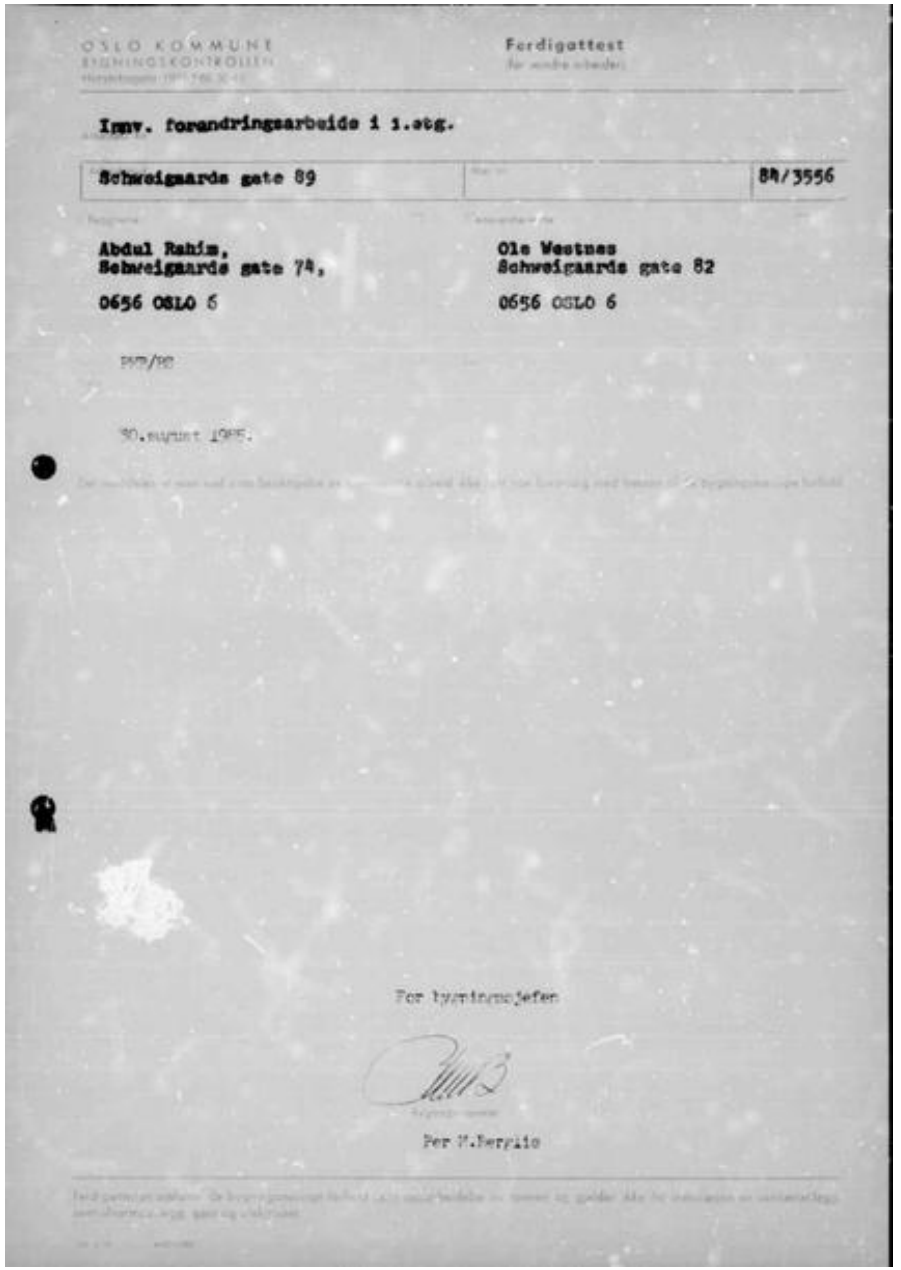
innlevert 22. mars 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.
Oslo, den 23-3-1938.
L. Strandsvik

GM/VW.
Ad: 89 Schweigårdsgate.
Sendes tilbake til herr bygningschefen.
Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning
av W.C. rum.
Oslo helseråd den 30. mars 1938.
Efter bemyndigelse:
31 MRS. 1938

G.f. til underskrift.
Oslo 31. mars 1938. L. Strandsvik

Spes. nr. 24 VIII.37. 4000.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
for andre arbeider

Innv. forandringsarbeide i 1.etg.

Schweigaards gate 89		BA/3556

Abdul Rahim,
Schweigaards gate 74,
0656 OSLO 6

Ole Westnes
Schweigaards gate 82
0656 OSLO 6

pm/mo

30.august 1985.

For byantikvarjefen

Per M.Berrum

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Arkitektene Dahl & Myrhol ANS
Wilses gate 4
0178 OSLO

Dato: 15 MARS 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199802540-32 Saksbeh: Narve Lerstad Arkivkode:

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

BRUKSTILLATELSE

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Tilsynsseksjonen

Tor Helge Eikeland
Seksjonsleder

Narve Lerstad
Saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 14.03.2014**
Fra:
Saksbehandler: Erik Rolt **Saksnr: 199800417 - 43**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Schweigaards gate 89

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Pipe Eksperten AS
B R A Veien 55
1782 HALDEN

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

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

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

Ferdigattest – Schweigaards gate 89 - 91

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

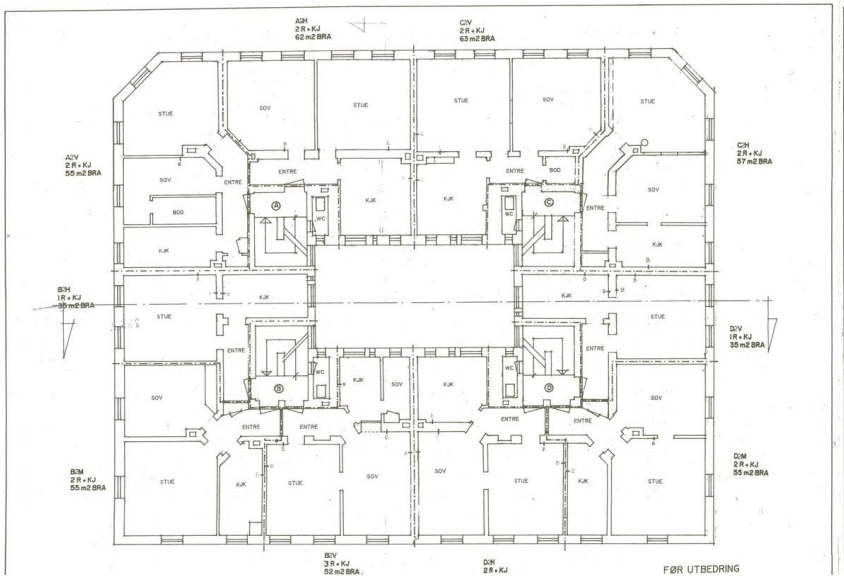
Mariam Sediqi - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

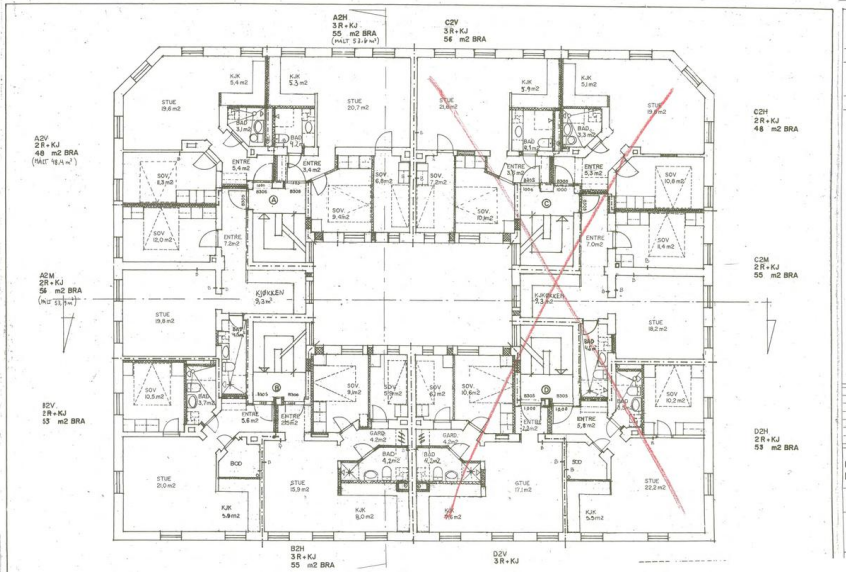
Kopi til:
SCHWEIGAARDSGATE 89/91 BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

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

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

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





BYGHERRE.

ROSENHOFF EIENDOM A S

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR.

NY ÅPNING NY DØR

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

NY GIPSPLATEVEGG

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK.

NY MURT VEGG

VERTIKALE HORISONTALE

SKUFFESEKSJON SKYTESKAP.

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

PLASS FOR KOMFYR KJØL. OG FRYSESKAP.

AVL.BP/SMØR SLUK

SPRINGSKAP STIGELOMMING OVERSKAP GARDEROBESKAP

LYSBRYTER

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

800 EKS. EL. OVN 800 NY EL. OVN

VEGG. LAMPEPUNKT. TAK LYSBRYTER ANTENNE RADIO OG TV.

DOBBELT STIKKONTAKT JORDET TELEFON PORTTELEFON.

10.08.97	SK	ENKELT EU DØRER TO TRAPPEUN	C
28.11.96	SK	ENKELT EØKSE F/6 BAD LEIL C2H, A1H, A2E, C2V	B
10.10.96	SK	HOVEDREVISJON	A
DATO	SIGN.	KORREKSJON	REDEX.

TEKST:

UTBEDRING AV SCHWEIGAARDS GATE 89/91

PLAN 2-4 ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	PROSJEKTNR.	SIGN.
01.09.97	1:50	9636	hK

TEGNNR.

A-2.02

SIDE

12

Skatteetaten

Dato
20.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 880 814 192 Andelsnr 18

Eiendommens adresse:

Schweigaards gate 89A, 0656 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 237 845
Som sekundærbolig:	kr 4 951 379

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Schweigaards gate 89A

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 264 elever, 13 klasser	5 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 720 elever, 29 klasser	10 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 425 elever, 17 klasser	11 min 1 km
Jordal ungdomsskole (8-10 kl.) 457 elever, 16 klasser	6 min 0.5 km
F21 - Fyrstikkalleen skole (8-... 984 elever	22 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	21 min

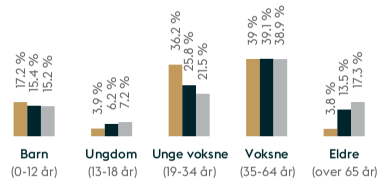
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	4 min 1.2 km
Oslo Gardermoen	35 min

Barnehager

Munkenga Barnehage (0-5 år) 42 barn, 3 avdelinger	3 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (0-5 år) 90 barn, 7 avdelinger	4 min 0.4 km
Internasjonal kulturbarnehage ... 32 barn, 1 avdeling	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Klosterenga	1 574	929
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	2 min
Gamlebyen skole	4 min
Fresh Fitness Grønland	10 min
FitnessRoom Kværnerbyen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Skøyen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0109/23

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 89A 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 414 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no