

Schweigaards gate 99C



Velkommen til

Schweigaards gate 99C



Salgsoppgaven produsert 31. oktober 2025

Klassisk boligdrøm i Gamlebyen

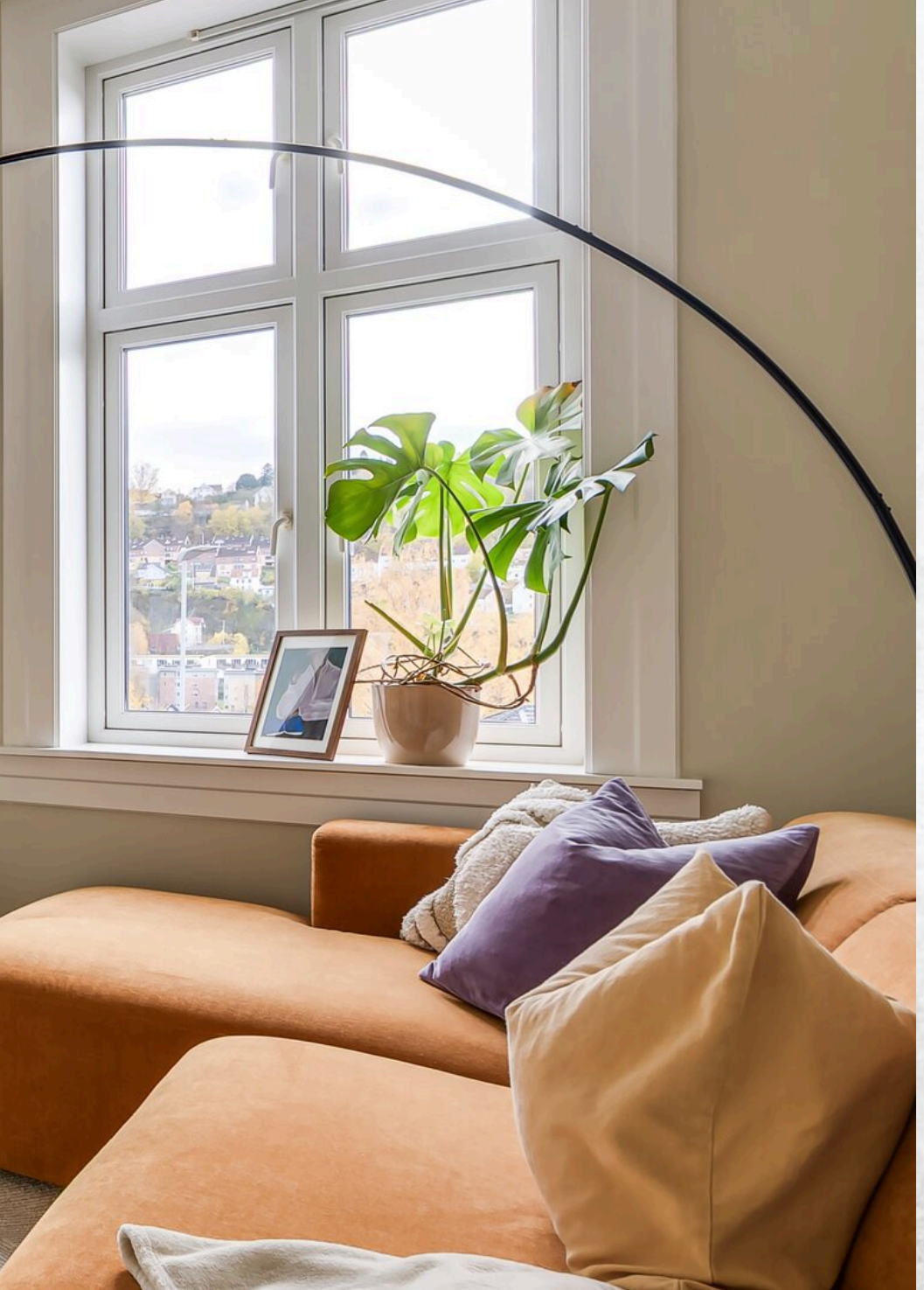
Lys og tiltalende 2-roms hjørneleilighet med herlig utsikt, uten innsyn| God takhøyde, store vinduer| Velholdt| Sentralt

Prisantydning	4 600 000,-
Fellesgjeld	86 975,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	4 688 355,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 483,-
BRA-i	40 kvm
Totalt BRA	48 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890
Ansvarlig megler	Caroline Ephraim
Telefon	950 17 690
E-post	c.ephraim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en klassisk boligdrøm øverst i Gamlebyen! Leiligheten holder en gjennomgående god standard med kjøkken fra 2020, bad fra 2006 og lysmalte overflater. De store vindusflatene slipper inn rikelig med dagslys og gir en nydelig utsikt mot Ekebergåsen, fjorden og Bjørvika. Her bor du med kort avstand til alt du måtte ønske av restauranter, kollektivtransport og byliv – samtidig som du har natur og rekreasjonsområder like ved.

Kvaliteter:

- Klassisk og tiltalende 2-roms
- Hjørneleilighet med herlig utsyn
- Usjenert beliggenhet, uten innsyn
- God planløsning med luftig atmosfære
- Generøs takhøyde, store vindusflater
- Nytt gulv og kjøkken i 2020
- Internett og varmtvann inkludert
- Praktisk bod i samme etasje 3 kvm
- Kjellerbod på 5 kvm
- Godt drevet borettslag
- Fellesvaskeri

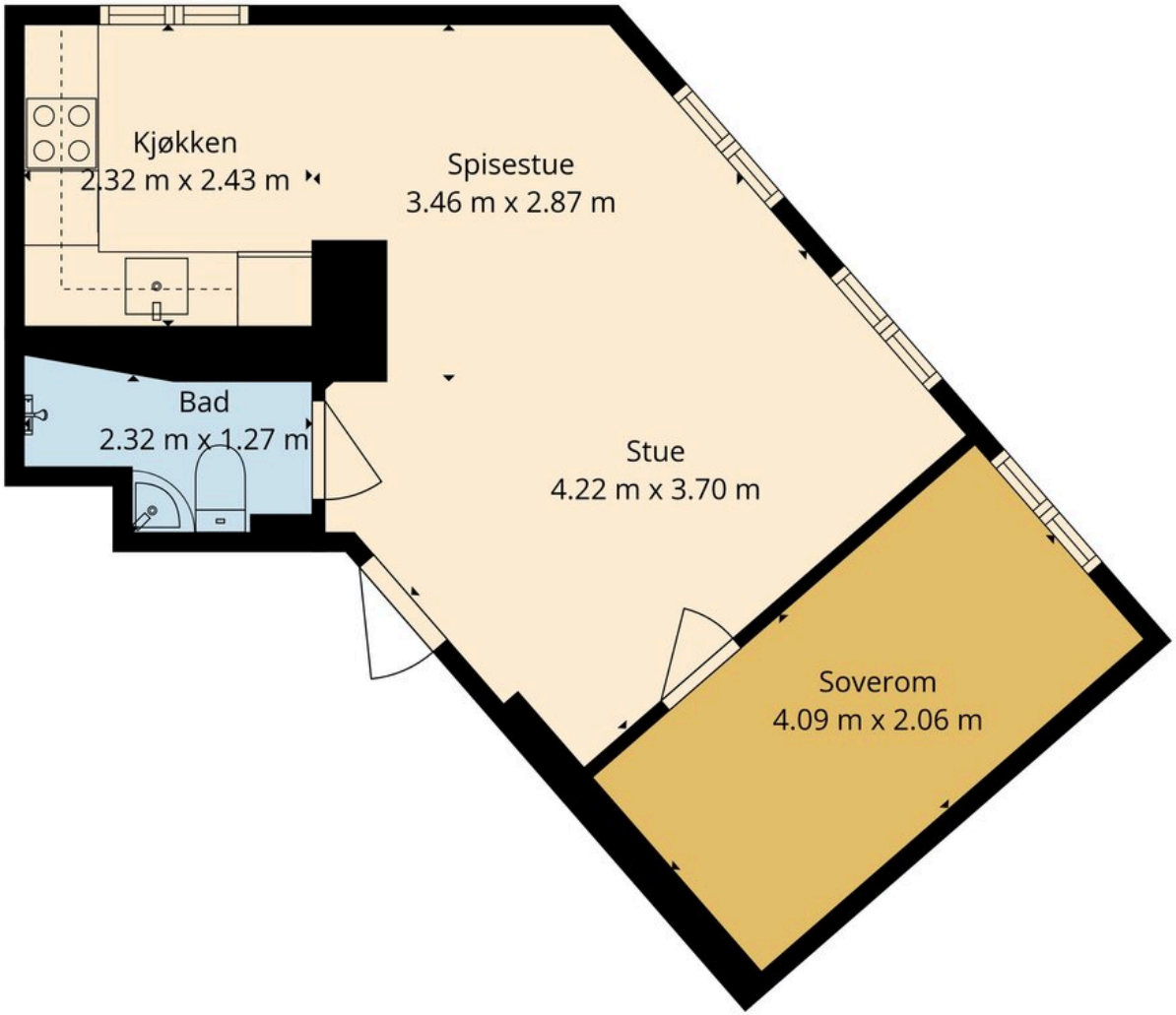
Arealer og innhold

BRA-i:	40 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	48 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
BRA-e: 3 kvm. Bod i samme etasje.
Total BRA: 43 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil

Forklaring av bilde/rommet







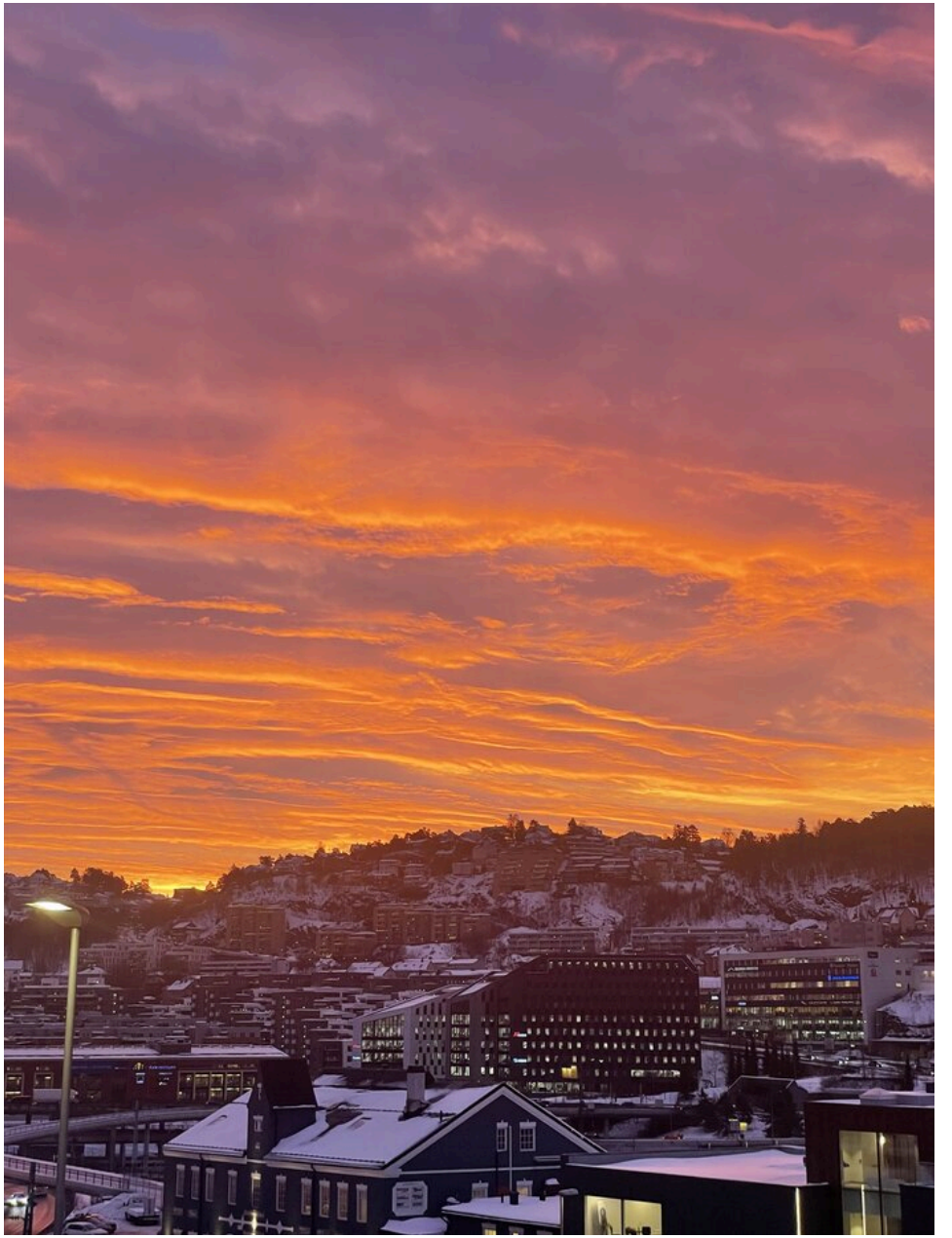















KITCHEN



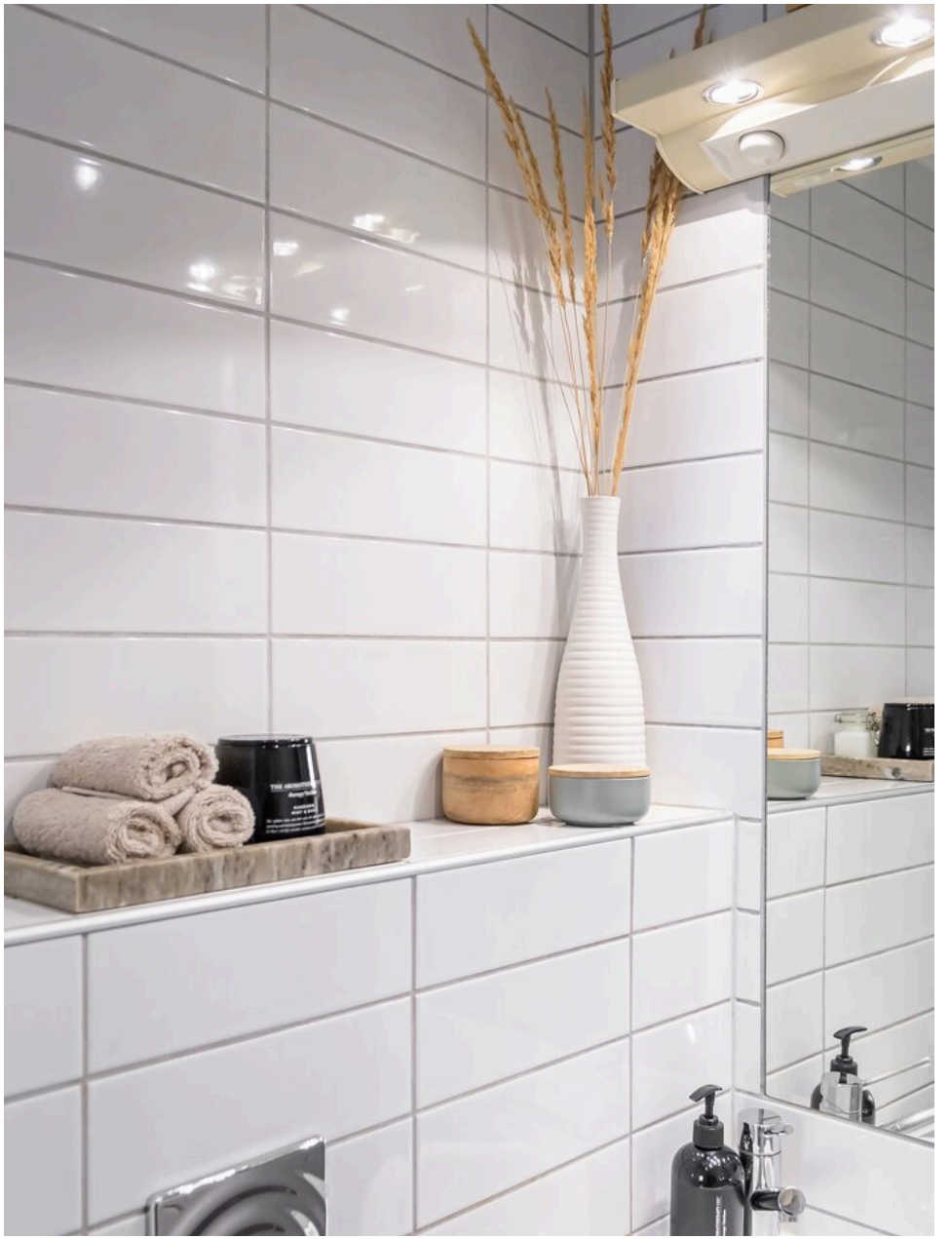


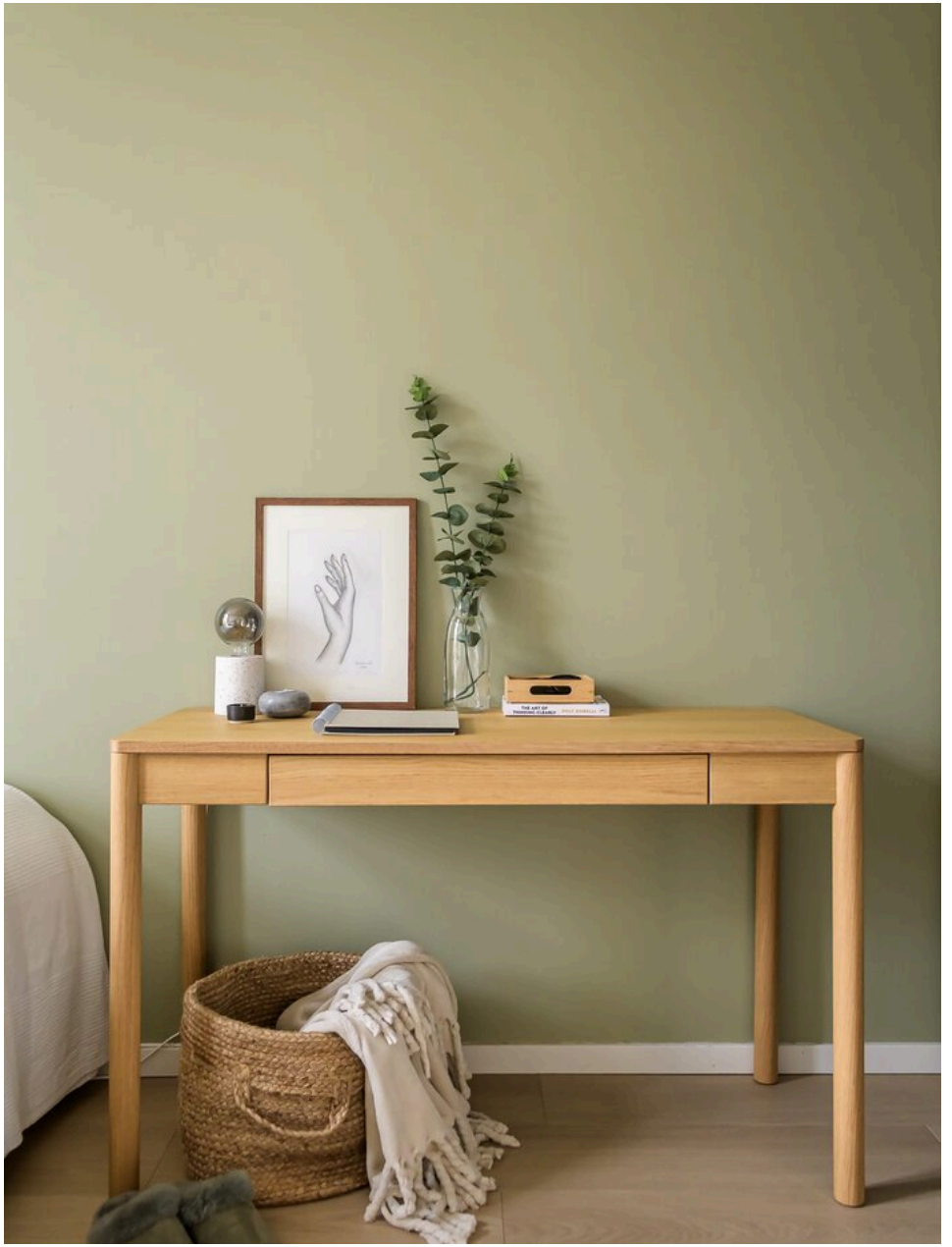


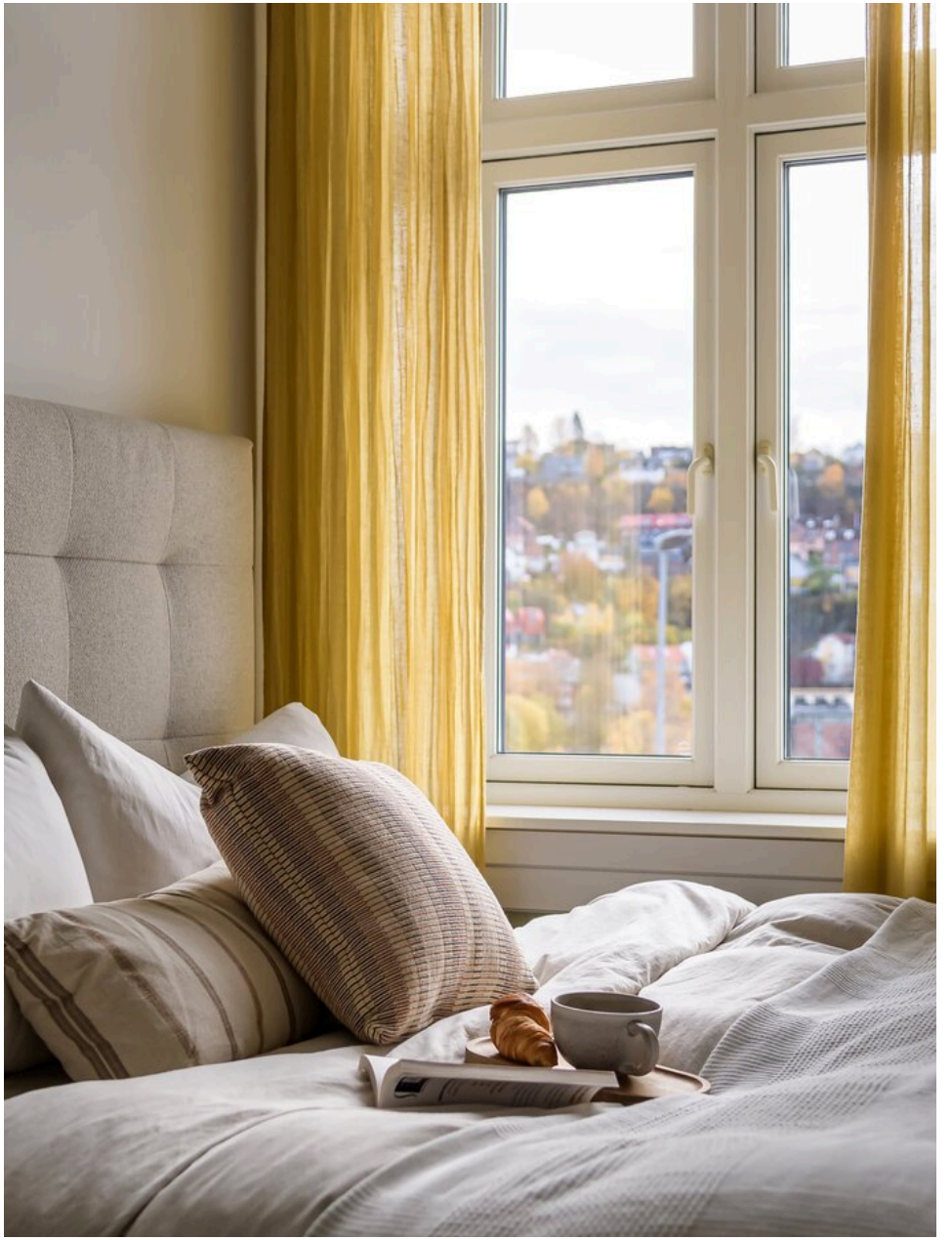


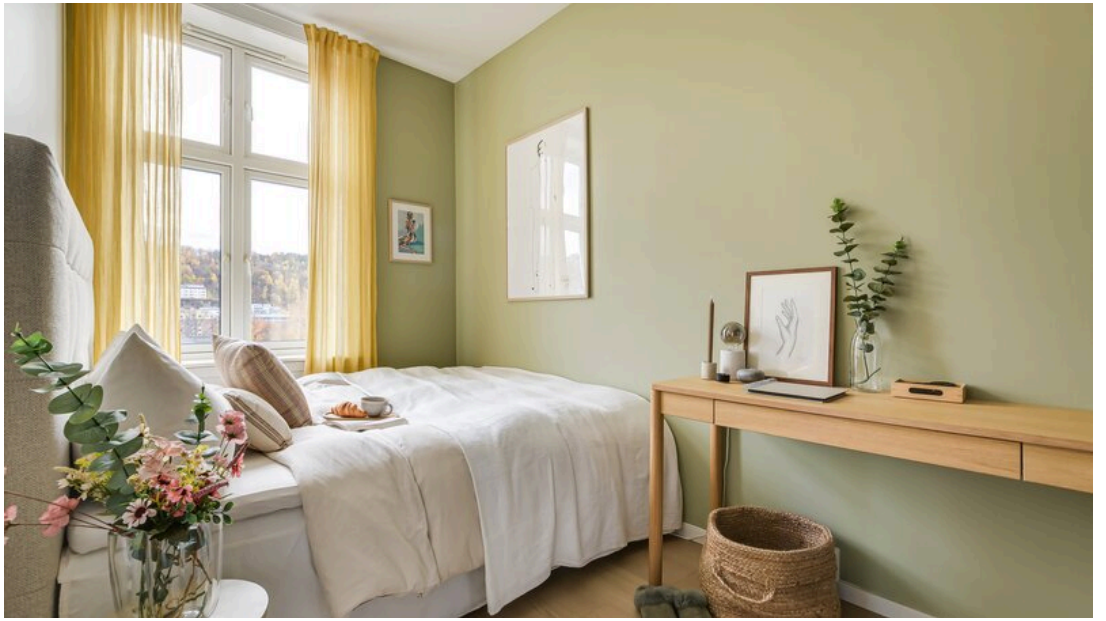












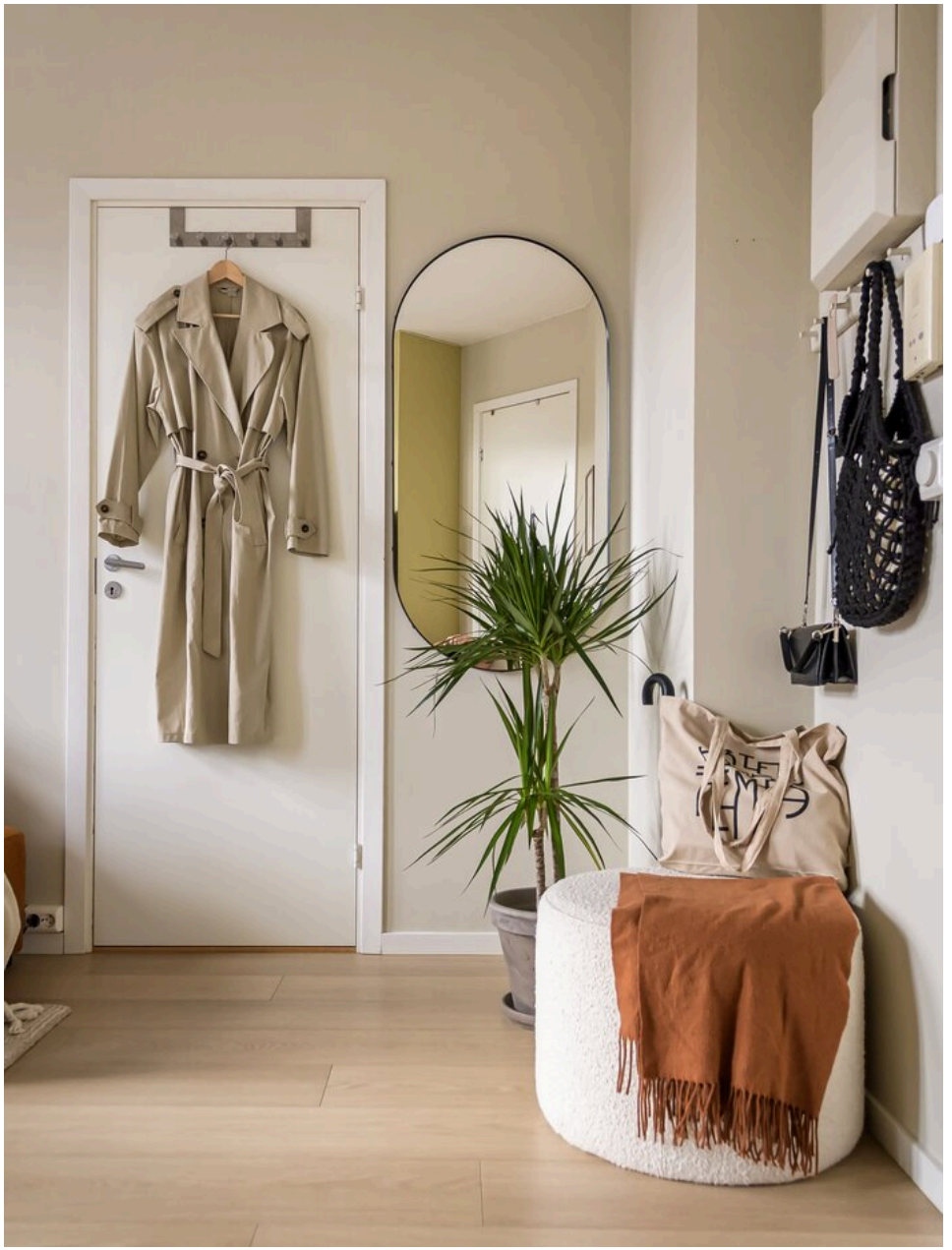


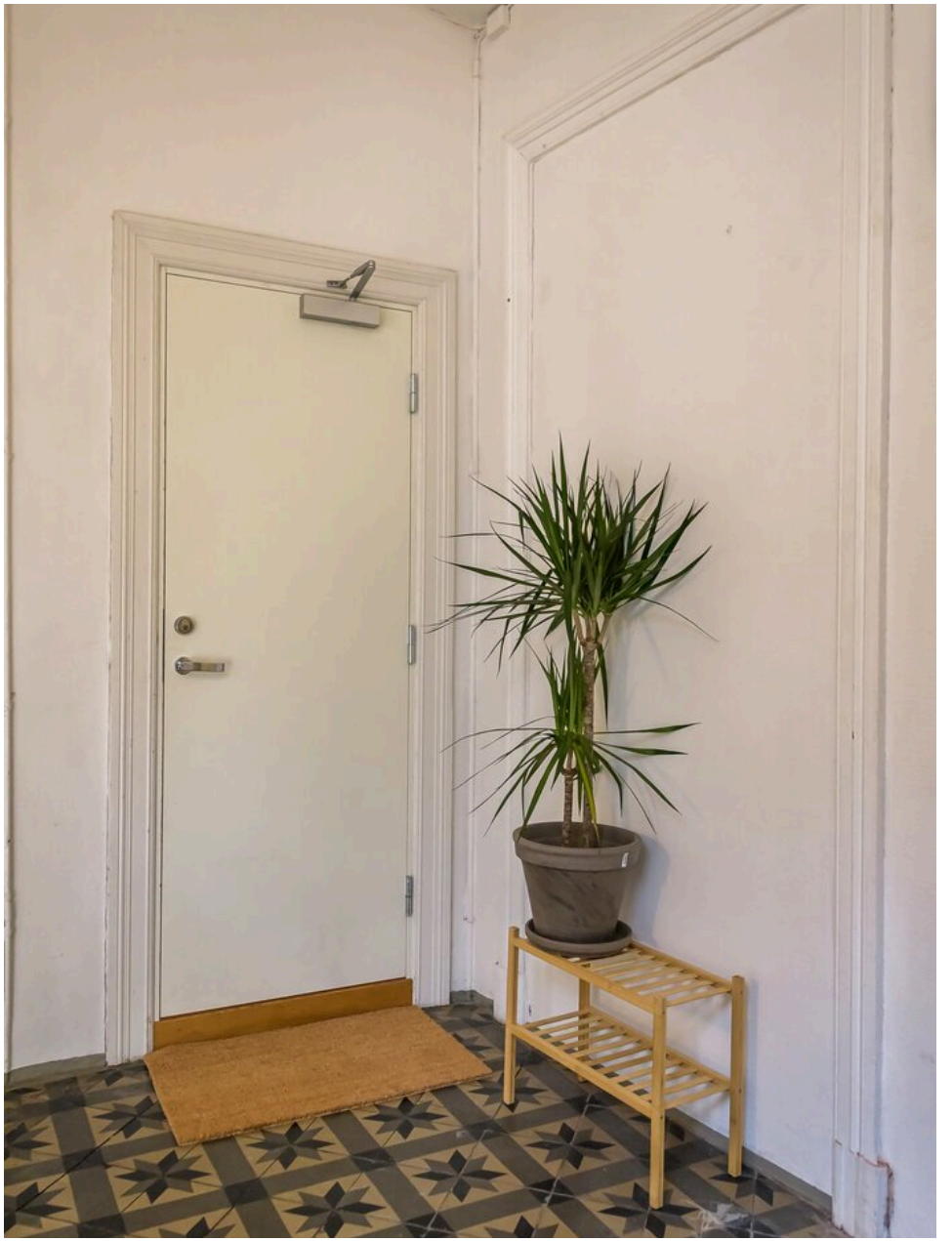


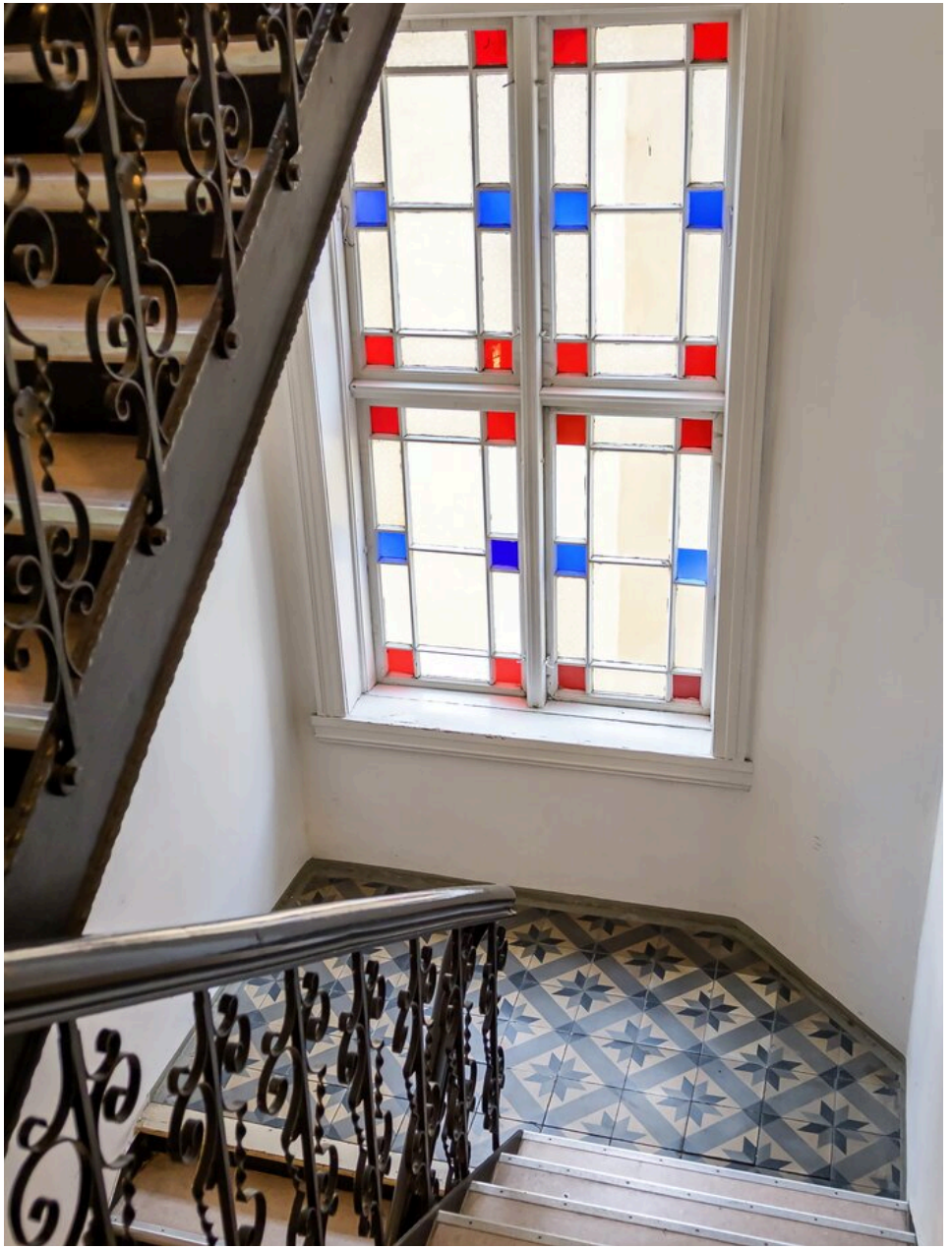


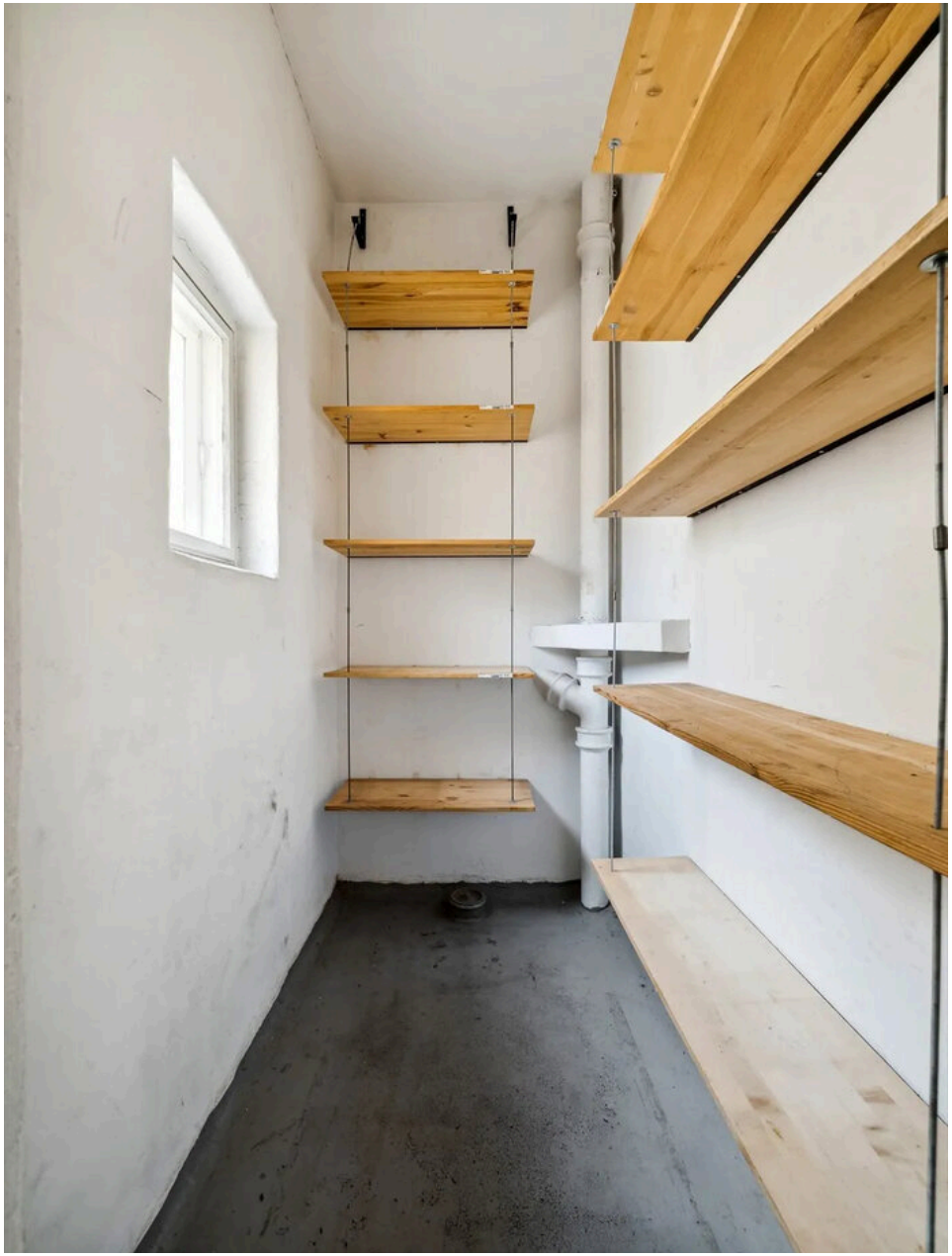

















GALGEN








GAMLEBYEN MAT & DRIKKE
KAFFEBAR
FUGLEN
OPENING HOURS



Schweigaards gate 99C

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole		21 min

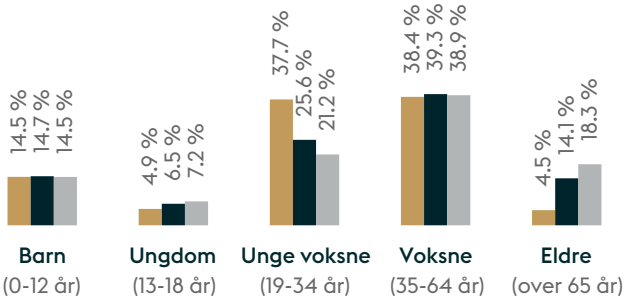
Offentlig transport

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

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	4 min 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

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

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Informasjon

Schweigaards gate 99C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0215/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 99C, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 423, snr 17 i Oslo kommune
Andelsnr 406 i Schweigaardsgate 99 Borettslag, org.nr. 989491334

Selger
Mastaneh Moradi

Kjøpesum og omkostninger
4 600 000,- (Prisantydning)
86 975,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 686 975,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 688 355,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 697 655,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 40 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 48 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 40 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

BRA-e: 3 kvm. Bod i samme etasje.
Total BRA: 43 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.
I tillegg disponerer leiligheten to boder, en i samme etasje og en kjellerbod.

Standard

Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten, og er et fint første møte med den gode takhøyden.

Stue
Lys og luftig stue med generøs takhøyde på ca. 2,7 meter, som gir en herlig romfølelse og atmosfære. Stuen har store vindusflater som gir fine lysforhold. Delikate fargevalg og klassiske vinduer tilfører rommet et stilsikkert og tidløst preg. Det er god plass til å møblere med både sofagruppe og spiseplass.
Taklampe medfølger ikke.

Kjøkken
Romslig kjøkken i delvis åpen løsning. Kjøkkenet er både funksjonelt og stilfullt, og har store arbeidsflater og god oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningene har glatte fronter, laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum og ettgreps armatur. Kjøkkenet har integrert stekeovn, platetopp, micro, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Bad
Tidløst flislagt bad fra 2006. Badet har elektrisk gulvvarme. Videre er badet utstyrt med servant, speil og lys med stikk, toalett og en dusjsone.

Soverom
Lunt og behagelig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og oppbevaringsmøbler. Det er godt med skapplass i medfølgende garderobeskap. Rommet har store vindusflater og tidsriktige fargevalg. Taklampe medfølger ikke.

Parkering

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

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Omfattende oppussing gjort i 2020 av tidligere eier. Bl.a. nytt gulv og nytt kjøkken, samt malt vegger og himling.

Alle vegger ble malt i 2024 (stue og kjøkken) og 2025 (soverom).

Fuget/silikon på kjøkken og bad, og malt himling på bad i 2025.

Skiftet taklamper i stue og soverom og lysbryter på soverom i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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: Din Håndverker AS (fug og silikon på gulvet på badet utbedret i 2023) I tillegg er det fornyet fug/silikon bad på enkelte vegger og tak bad og fornying av fug/silikon på kjøkkenbenk (egeninnsats).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Badet ble trolig pussert opp i 2006 står det i tidligere salgsoppgave. Tror dette er gjort i regi av borettslaget da flere av badene i borettslaget ser like ut.

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: Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i regi av borettslaget i den senere tid: 2017: – Utskiftet vinduer (VD Montasje). – Pusset og malt fasader (Thorendal). - dører er byttet ut i regi av borettslaget For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke i min tid. Ikke av forrige eier heller. Dokumentasjon mangler, men elektroanlegget har kursfortegnelse der Lysmester'n AS er oppgitt som Installør.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: I ca. 2006 av tidligere eier(e). Har ikke detaljert info om dette.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende større oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i den senere tid:
2020:
– Nytt IKEA kjøkken.
– Lagt ny parkett.
– Malt vegger og himling
2025:
Det er byttet ut internett med ny leverandør i regi av borettslaget.
Malt vegger på kjøkken/stue i 2024 og soverom 2025 (egeninnsats).
Utbedret fuge/silikon på kjøkkenbenk samt himling, vegger og gulv på bad i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Fuget/silikon på fornyet på vegger/tak bad i 2024. Fuging/silikon på gulv bad utbedret i 2023 av Din Håndverker AS av tidligere eier i følge salgsoppgaven. Utbedret fug/silkon gulv bad i 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, men mangler dokumentasjon. Har kursfortegnelse med Lysmester'n AS oppgitt som installør.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble foretatt service på komfyr i 2025 og ble dekket av garantien som følger kjøpet.

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? ja, i salgsoppgave fra forrige eier utført av takstmann 06/07-2023.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe omfattende arbeid i min tid som eier. Elektroanlegg mangler dokumentasjon.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

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

Utvendig:
- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende

vegger i trekonstruksjon/mur.
- Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016.
- En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

Innvendig:
- Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
- Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
- Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
- Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system.
- Synlig avløpsrør av plast.
- Anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker og røykvarsler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører:
Dør tar i karm.
Konsekvens/tiltak:
Dør bør justeres.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Innvendige dører:
Baderomsdør tar i karm.
Konsekvens/tiltak:
Dør bør justeres. Da enkelte dører sleper mot karmen/terskel og har enkelte bruksmerker i overflaten, bør det påregnes overflatebehandling og justering.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Konsekvens/tiltak:
Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det elektriske anlegget bør ha en utvidet el-kontroll.

Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue/entre > Overflater og innredning:
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra

alder. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Konsekvens/tiltak:
Komfyrvakt må monteres.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.
Konsekvens/tiltak:
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak:
Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

- Taklamper medfølger ikke.

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

F - 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.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, og gulvvarme på badet med fliser.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6 000 kWh for hele 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 483,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, varmtvann, nedbetaling av fellesgjeld, fellesvaskeri, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, m.m.

Herav:

- Renter felleslån 837: kr 400,-
- Avdrag felleslån 837: kr 284,-
- Felleskostnader: kr 2 499,-
- Fellesvaskeri: kr 300,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 895 303,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 3 581 213,- 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.

Borettslaget

Om borettslaget

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

Schweigaardsgate 99 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

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

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

Innkalling, protokoll, årsberetning, regnskap og budsjett fra årsmøtet 2025 er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer alle interessentene å lese dokumentene.

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

Styreleder opplyser om følgende pr. 28.10.2025:
Vi har ingen skadedyr vi er kjent med per nå. Det ble meldt om en rotte i bakgården for litt siden, ifm at døren til søppelbokser stod åpen en periode. For noen år siden var det veggdyr i 2 leiligheter, men det ble fjernet.

Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 86 975,-pr. 23.10.2025

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118897607, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 23.10.2025: 4 704 219
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2016Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 740 548
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 621 970

Lånenummer: 12134159837, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 23.10.2025: 3 019 283
Andel av saldo: 86 975
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2041)

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende

innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 2 006 564,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 731 778,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter, husordensregler og beboerguide er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget arrangerer dugnad 1. gang per år.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP752629

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 539 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.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Bygården har en fantastisk beliggenhet for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig. Gamlebyen har en meget sentral plassering i byen, med kort vei til alle fasiliteter Oslo har å by på. En liten rusletur nedover gata kan du nyte en god espresso på Stockfleths eller hos Arv Café. På varme sommerdager anbefales Botsparken, Klosterenga park og Middelalderparken for soling og grilling. Eller benytte dagen på Sørenga Sjøbad som ligger bare en 5- minutters sykkeltur unna.

Det er gode tur- og rekreasjonsmuligheter i området. En kort spasertur unna ligger blant annet Ruinparken, Klosterenga, Middelalderparken og Sørenga. Du kan gå langs havnepromenaden som går fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen/Aker Brygge, Akershus festning, Vippetangen, Operaen og forbi Sørenga til Kongshavn. Langs denne promenaden finner man også mathallen Vippa på Vippetangen med god mat og drikke - samt Salt med matservering, sauna og konserter om sommeren.

Det er gangavstand til Bjørvika som vokser frem som Oslos nye sentrum, særlig innen kultur med nye Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munch-museet og fotografisk museum på Sukkerbiten. Her etableres det stadig nye konsepter både

innenfor restaurant, mote, kultur og bademuligheter - et virkelig spennende område! Av restauranter finner du alt fra Maemo til Dinner, Brasseri Rivoli, Vaaghals, Nodee sky, Åpent bakeri og Taylomade i Bispevika for å nevne noen. Sørenga bad kan også friste på varme sommerdager. I tillegg åpnet Operastranda og ny park i 2021.

Fra leiligheten er det gangavstand til det meste av fasiliteter og servicetilbud, herunder et stort utvalg av butikker. Offentlig kommunikasjon som buss og T-bane ligger rett i nærheten, f.eks. alle seks T-banelinjer samt busslinje 20,37 og 60. Både barnehager og skoler ligger i gangavstand. Det er kort vei til yrende liv på Teaterplassen med mange kafeer, restauranter og uteplasser.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for
- Innredning WC rehabilitering datert 1992.
- Rehabilitering boligblokk datert 2006.

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

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Kjøkkenet er flyttet (opprinnelig soverom). Opprinnelig kjøkken og stue har blitt stue. Det er etablert soverom (tidligere del av stue). Innvendige vegger er flyttet på.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker i nærheten:

Saksnr: 202212750
Saken gjelder Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Pågående byggesaker i nærheten:
Schweigaards gate 99 B - mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202506055

Schweigaards gate 90 B - rehabilitering av skorstein
Saksnummer: 202511639

Schweigaards gate 88 A - tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate
Saksnummer: 202507820

Kværnerveien 1 - etablering av energibrønnpark
Saksnummer: 202507051

Galgeberg park (Felt P2) - forespørsel om søknadsplikt for etablering av utendørs treningsanlegg
Saksnummer: 202504799

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/423/17:
15.10.1895 - Dokumentnr: 993036 - Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om adkomstrett
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423
Gjelder denne registerenheten med flere

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

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering
av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1895 - Dokumentnr: 900244 - Opprettelse av matrikkelenheten
Gjelder matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423

OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

16.07.1992 - Dokumentnr: 35100 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/1160

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

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

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

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Bestemmelser om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

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

Legalpant

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

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på

din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke

kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 45 869,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke uten trykket salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 150,-

Samlet skal selger betale kr. 136 843,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

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

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Schweigaards gate 99C

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 423
Andelsnummer 406

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 27.10.2025 **Rapportdato:** 31.10.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-3278 **Referansenummer:** LE1945

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4.etasje og det medfølger bod.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen er møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1890

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur,
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016.

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

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

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget trolig i 2006. Innredningen består av servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

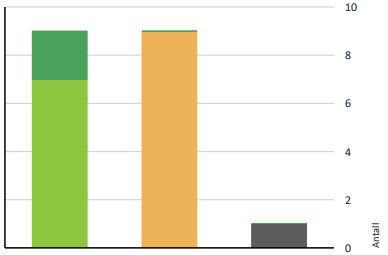
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue/entre > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1890

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater og liggende panel.

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2016.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.
Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med dørpumpe.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres. Dette er en enkel justering.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

Trebjelkelag med stubbeloft mellom etasjene med bærende undergulv av antatt trebord, antatt stubbeloftfyll av leire i bjelkelaget.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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

TG 0 Radon

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

Pipe og ildsted

Boligen har pipeløp, men denne er ikke tilknyttet noe ildsted. Ikke videre vurdert

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Baderomsdør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør bør justeres.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger utført i regi av borettslaget trolig i 2006. Innredningen består av servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Våtrom har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredningen består av servant, speil og lys med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Norsk takst

Tilstandsrapport

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

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

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

4. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

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

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

Utilstrekkelig ventilasjon på våtrom kan føre til fuktansamlinger, noe som øker risikoen for mugg- og soppvekst over tid.

4. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og kjøkkeninnredning. Det ble utført fuktmåling med en fuktsøker på gulv og vegger uten å registrere noe unormal fukt.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE/ENTRE

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap og mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE/ENTRE

TG 1 **Avtrekk**

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.
Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapport

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   ukjent
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Lysmester'n AS (kursfortegnelse)
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Tilstandsrapport

Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Utført service 2023
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje		3		3	
4. Etasje	40			40	
Kjeller		5		5	
SUM	**40**	**8**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje		Bod	
4. Etasje	Kjøkken/stue/entre, bad, soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er målt til 2.69- 2.73m.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle noe som gjør arealet vanskelig eller umulig å måle nøyaktig. Det kan påregnes avvik på arealet. Arealet er derfor fastsatt omtrentlig

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling.

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.10.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Mastaneh Moradi Moradi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	423	0	0	532.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 99 C

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
989491334		Boligbyggelaget Usbl	Mastaneh Moradi Moradi

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
406

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 532,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
- Omfattende oppussing gjort i 2020 av tidligere eier. Bl.a. nytt gulv og nytt kjøkken (ikea), malt vegger og himling.
- Jeg har i tillegg malt alle vegger i 2024 (stue og kjøkken) og 2025 (soverom)
- Fuget/silikon på kjøkken og bad, og malt himling på bad (2025).
- Det er også skiftet ut taklamper i stue og soverom og lysbryter på soverom 2023

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Det ble gjort en fasaderenovering og utskifting av vinduer samt branndører (Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand) til alle leiligheter. I tidligere salgsoppgave står det:
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2017:
– Utskiftet vinduer (VD Montasje). Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016
– Pusset og malt fasader (Thorendal).
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.
-Badet "ble trolig pusset opp i 2006" står det i tidligere salgsoppgave. Usikker på om dette er i regi av borettslaget.

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no	27.10.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse	22.10.2025	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eier	27.10.2025	Under befaring	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 423
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LE1945

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Moradi, Mastaneh	9578-5999-4-2201943	2025-10-27 11:56:11

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
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
34-0215/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 99C, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Mastaneh Moradi

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

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

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: Din Håndverker AS (fug og silikon på gulvet på badet utbedret i 2023) I tillegg er det fornyet fug/silikon bad på enkelte vegger og tak bad og fornying av fug/silikon på kjøkkenbenk (egeninnsats)

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

Eventuell kommentar: nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet ble trolig pussert opp i 2006 står det i tidligere salgsoppgave. Tror dette er gjort i regi av borettslaget da flere av badene i borettslaget ser like ut.

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: Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i regi av borettslaget i den senere tid: 2017: – Utskiftet vinduer (VD Montasje). – Pusset og malt fasader (Thorendal). - dører er byttet ut i regi av borettslaget For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i min tid. Ikke av forrige eier heller. Dokumentasjon mangler, men elektroanlegget har kursfortegnelse der Lysmester'n AS er oppgitt som Installør.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: I ca. 2006 av tidligere eier(e). Har ikke detaljert info om dette.

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

Nei

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

Nei

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Følgende større oppgraderinger er i følge tidligere eier utført i den senere tid: 2020: – Nytt IKEA kjøkken. – Lagt ny parkett. – Malt vegger og himling 2025: Det er byttet ut internett med ny leverandør i regi av borettslaget. Malt vegger på kjøkken/stue i 2024 og soverom 2025 (egeninnsats). Utbedret fuge/silikon på kjøkkenbenk samt himling, vegger og gulv på bad i 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Fuget/silikon på fornyet på vegger/tak bad i 2024. Fuging/silikon på gulv bad utbedret i 2023 av Din Håndverker AS av tidligere eier i følge salgsoppgaven. Utbedret fug/silkon gulv bad i 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, men mangler dokumentasjon. Har kursfortegnelse med Lysmester'n AS oppgitt som installør.

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

Nei

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

Nei

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

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

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

Eventuell kommentar: Det ble foretatt service på komfyr i 2025 og ble dekket av garantien som følger kjøpet.

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? ja, i salgsoppgave fra forrige eier utført av takstmann 06/07-2023.

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

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe omfattende arbeid i min tid som eier. Elektroanlegg mangler dokumentasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0215/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Moradi, Mastaneh	**2025-10-27**

Identifikasjon

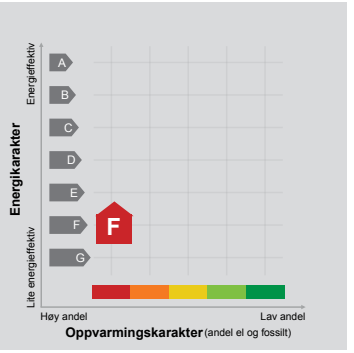
bankID Moradi, Mastaneh

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 99C
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	423
Seksjonsnummer	17
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80609345
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	07daaa5a-9c88-4158-b687-4e661ef11846
Dato	09.08.2023



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)

- Montering tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Bruk varmtvann fornuftig
- 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
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 99C
Postnummer: 0656
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0401
Dato: 09.08.2023 10:01:00
Energimerkenummer: 07daaa5a-9c88-4158-b687-4e661ef11846

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 423
Seksjonsnummer: 17
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80609345

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: 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 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

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: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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 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: 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 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: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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 22: 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.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.10.25 Side 1 av 2

Schweigaardsgate 99 Borettslag	**Vår ref.:**	899/406	**Fødselsdato eier:**	17.06.1986
Schweigaards gate 99 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Mastaneh Moradi		
Organisasjonsnr: 989 491 334	**Andelsnr:**	406		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 483**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 837	400
	Avdrag felleslån 837	284
	Avdrag IN-lån	-7 083
	Avdrag IN-lån	7 083
	Renter IN-lån	2 822
	Felleskostnader	2 499
	Renter IN-lån	-2 822
Tilleggsytelser:	Fellesvaskeri	300

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	86 975	Gjeld siste årsoppg.:	89 345
Klient ajourf. lån:	17 833 007,98	Klient gj. s. årsoppg.:	8 264 479

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 25
Saldo per 23.10.2025: 4 704 219
Andel av saldo: 0
Første termin: 30.12.2016Første avdrag: 30.12.2017 (siste termin 30.12.2031)
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 740 548
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 621 970

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.10.2025: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65
Saldo per 23.10.2025: 3 019 283
Andel av saldo: 86 975
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 (siste termin 31.12.2041)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	89 345	Andre inntekter:	598
Annen formue:	12 566	Utgifter:	19 392		

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 23.10.25 Side 2 av 2

Schweigaardsgate 99 Borettslag	**Vår ref.:**	899/406	**Fødselsdato eier:**	17.06.1986
Schweigaards gate 99 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
0656 OSLO	**Eiere:**	Mastaneh Moradi		
Organisasjonsnr: 989 491 334				

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	529 000
Andelsnr:	406	Partialobligasjonsnr:	406

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP752629

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0401

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Ingen intern forkjøpsrett.
Ett av lånene har IN

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

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



INNKALLING 2025

Schweigaardsgate 99 Borettslag

Mandag 09.06.2025 kl. 17:00
Kroloftet, Arnljot Gellines vei 41

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

usbl

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 Schweigaardsgate 99 Borettslag

Tid og sted: Mandag 09.06.2025 kl. 17:00 - Kroloftet, Arnljot Gellines vei 41

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 Andre saker

- 5.1 Kollektiv TV-avtale
- 5.2 Strengere regler for bruk av vaskerommet
- 5.3 Styret orienterer om året som har gått

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 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 presenteres på møtet.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte krav kr 100 000,- honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

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

5. Andre saker

5.1 Kollektiv TV-avtale

Ifm installasjon av fiber kan Telia ikke levere TV-pakke lenger.

Skal borettslaget stå for en kollektiv TV-pakke eller ikke?

Forslag til vedtak: Borettslaget etablerer ikke ny felles tv-løsning for andelene. Felleskostnadene reduseres med 9,2%.

Styrets innstilling: Forslaget vedtas.

5.2 Strengere regler for bruk av vaskerommet

Det foreslås strengere regler for bruk av vaskerommet for å holde det rent og hyggelig der.

Forslag til vedtak:

- Styret instrueres til å lage strengere regler for bruk av vaskerommet (bl.a. ikke tillatt å vaske plagg/tepper til husdyr).
- Styret instrueres til å utarbeide bedre rutiner for rengjøring (rengjøring av vaskemaskin, tørketrommel innvendig og utvendig). F.eks. legge våtservietter eller andre rengjøringsprodukter på vaskerommet.
- Styret instrueres til å lage strengere regler for gjenglemming av våte klær i vaskemaskin.
- Styret instrueres til å følge opp reglene i tilfeller der det er aktuelt.

5.3 Styret orienterer om året som har gått

Styret orienterer om aktuelle sake inkl vedrørende fasaden.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet valgt for 1 år 2024

Styremedlem, Frans Friis valgt for 2 år 2023

Styremedlem, Inga Elverum valgt for 2 år 2024

Varamedlem, Åse Karin Elvesveen Meland valgt for 1 år 2024

Varamedlem, Sonja Huang valgt for 1 år 2024

6.1 Valg av leder

På valg: Kehlet, Jannik Dam for 1 år

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Friis, Frans for 2 år

Forslag til vedtak: Valgt ble:

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges to varamedlemmer for 1 år.

På valg: Huang, Sonja og Meland, Åse Karin Elvesveen

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**365 602**	**325 147**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 006 564	1 949 933
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 456 379	-856 602
Endringer i andre langsiktige poster	522 664	-1 052 877
B. Årets endring disponible midler	**72 849**	**40 454**
C. Disponible midler	**438 451**	**365 602**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	495 015	420 885
Kortsiktig gjeld	-56 564	-55 283
C. Disponible midler	**438 451**	**365 602**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 308 302	2 400 129	2 531 772	2 336 979
Sum leieinntekt		**2 308 302**	**2 400 129**	**2 531 772**	**2 336 979**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	44 310	42 900	40 000	40 000
Sum annen inntekt		**44 310**	**42 900**	**40 000**	**40 000**
Sum inntekt		**2 352 612**	**2 443 029**	**2 571 772**	**2 376 979**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		71 505	135 546	125 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	110 070	101 385	115 776	117 000
Kommunale avgifter/renovasjon		276 932	241 840	276 460	325 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	9 855	2 281	6 000	7 500
Reparasjon og vedlikehold	7	48 049	35 852	74 000	84 000
Revisjonshonorar		5 644	5 390	6 420	6 587
Forretningsførerhonorar		79 596	75 518	79 050	82 700
Andre honorar	8	11 615	12 622	8 000	8 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredbånd		192 457	183 432	191 105	196 074
Kontingent og gaver		1 000	1 000	1 000	1 000
Forsikring		114 828	106 325	114 831	128 722
Andre kostnader	9	5 956	4 273	6 000	10 000
Sum kostnad		**1 041 607**	**1 019 565**	**1 118 642**	**1 181 683**
Driftsresultat før IN		**1 311 005**	**1 423 465**	**1 453 130**	**1 195 296**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 204 369	1 052 877	0	0
Driftsresultat etter IN		**2 515 373**	**2 476 341**	**1 453 130**	**1 195 296**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 770	11 641	0	0
Rentekostnad		529 579	538 049	577 028	463 518
Netto finansposter		**508 810**	**526 408**	**577 028**	**463 518**
Årsresultat		**2 006 564**	**1 949 933**	**876 102**	**731 778**
Overført til/fra annen egenkapital		2 006 564	1 949 933	0	0
SUM OVERFØRINGER		**2 006 564**	**1 949 933**	**0**	**0**

Balanse 2024 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	57 740 000	57 740 000
Sum anleggsmidler		**57 740 000**	**57 740 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		3 969	13 325
Andre kortsiktige fordringer		0	5 567
Forskuddsbetalte kostnader		234 787	226 091
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		256 259	175 903
Sum omløpsmidler		**495 015**	**420 885**
SUM EIENDELER		**58 235 015**	**58 160 885**

Balanse 2024 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		140 000	140 000
Sum innskutt egenkapital		**140 000**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		17 974 723	15 968 159
Sum opptjent egenkapital		**17 974 723**	**15 968 159**
Sum egenkapital	10	**18 114 723**	**16 108 159**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	8 264 479	10 720 858
Borettsinnskudd		20 704 000	20 704 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	11 095 249	10 572 585
Sum langsiktig gjeld		**40 063 728**	**41 997 443**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 125	41 357
Påløpne renter		2 619	4 890
Annen kortsiktig gjeld		7 820	9 036
Sum kortsiktig gjeld		**56 564**	**55 283**
Sum gjeld		**40 120 292**	**42 052 726**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 235 015**	**58 160 885**
Pantstillelser	12	40 063 728	41 997 443

Sted:_____ Dato:_____

Jannik Dam Kehlet
Styreleder

Inga Elverum
Styremedlem

Frans Friis
Styremedlem

899 Schweigaardsgate 99 Borettslag Org. nr 989491334

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

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

Noter årsregnskap 2024 Schweigaardsgate 99 Borettslag

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 047 792	1 007 568
3650 Innkrevde felleskostn. renter	523 883	534 511
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	736 627	858 050
Sum	**2 308 302**	**2 400 129**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	44 100	42 900
3990 Andre driftsinntekter	210	0
Sum	**44 310**	**42 900**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	100 000	100 000
Sum	**114 100**	**114 100**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF. Polisenr.SP752629.

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

899 Schweigaardsgate 99 Borettslag Org. nr. 989491334

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 800	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	61 084	58 240
6360 Annet renhold	1 682	0
6361 Fast renhold	39 036	37 248
6392 Containerleie/tømming	3 615	1 950
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	2 854	3 947
Sum	**110 070**	**101 385**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	5 776	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 332	0
6552 Driftsmateriell	748	2 281
Sum	**9 855**	**2 281**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	0	5 600
6603 Vedlikehold elektro	13 624	3 501
6611 Vedlikehold heiser	17 749	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 314	11 871
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	13 359
6641 Malerarbeider	3 236	1 521
6648 Vedlikehold dører og porter	1 125	0
Sum	**48 049**	**35 852**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	11 615	12 622
Sum	**11 615**	**12 622**

Gjelder tilleggstjenester for IN lån, godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	2 288	1 597
7719 Møter, div. styret	535	0
7770 Betalingskostnader	982	985
7772 Omkostninger inkasso	35	0
7773 Omkostninger innkreving	2 122	352
7790 Andre kostnader	0	1 440
7795 Husleietap	-6	-100
Sum	**5 955**	**4 273**

Noter årsregnskap 2024 Schweigaardsgate 99 Borettslag

Note 9 - Andre kostnader

899 Schweigaardsgate 99 Borettslag Org. nr. 989491334

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
Sum innskutt egenkapital	**140 000**	**0**	**140 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	15 968 159	2 006 564	17 974 723
Sum opptjent egenkapital	**15 968 159**	**2 006 564**	**17 974 723**
Sum egenkapital	**16 108 159**	**2 006 564**	**18 114 723**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Refinans lån 64607 oppuss.fasader/vinduer	
Lånenummer:	**12134159837**	**12118897607**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 055 647	29 670 500
Lånesaldo 01.01:	3 205 994	7 514 864
Avdrag i perioden:	104 427	2 351 952
Lånesaldo 31.12:	**3 101 567**	**5 162 912**
Saldo 5 år frem i tid:	2 478 769	1 692 977
Andelssaldo 01.01:	0	10 572 585
Innbetalt IN i perioden:	0	1 727 033
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 204 369
Andelssaldo 31.12:	**0**	**11 095 249**
Sum pantegjeld for lån:	**3 101 567**	**16 258 161**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118897607	1	862 858	862 858
	1	813 004	813 004
	1	797 664	797 664
	1	786 159	786 159
	1	644 267	644 267
	1	510 045	510 045
	1	219 139	219 139
	1	203 688	203 688
	1	114 345	114 345
	1	109 569	109 569
	1	82 177	82 177
	1	19 996	19 996
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134159837	1	140 400	140 400
	2	137 847	275 694
	1	135 295	135 295
	1	130 189	130 189
	3	125 084	375 252
	4	119 978	479 912
	3	112 320	336 960
	1	109 767	109 767
	1	107 215	107 215
	1	99 556	99 556

Langsiktig gjeld

3	97 004	291 012
1	94 451	94 451
1	91 898	91 898
4	89 346	357 384
1	76 582	76 582

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

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

Noter årsregnskap 2024 Schweigaardsgate 99 Borettslag

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	19 359 728
Innskuddskapital	20 704 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**40 063 728**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**57 740 000**

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

899 Schweigaardsgate 99 Borettslag Org. nr. 989491334

Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 99 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Schweigaardsgate 99 Borettslag

Styreleder	Jannik Dam Kehlet (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Inga Elverum (sign.)	26.03.2025
Styremedlem	Frans Friis (sign.)	07.04.2025

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 Schweigaards Gate 99 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Schweigaards Gate 99 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 06NL2-4TC06-5B7D8-4UURQ-V9IEP-31M7U

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D6NL2-4TC06-5B7D8-4UURQ-V9IEP-3 IM7U

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: 51.174.xxx.xxx
2025-04-08 12:45:35 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: D6NL2-4TC06-5B7D8-4UURQ-V9IEP-3 IM7U

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 - Schweigaardsgate 99 Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet
Styremedlem, Frans Friis
Styremedlem, Inga Elverum
Varamedlem, Åse Karin Elvesveen Meland
Varamedlem, Sonja Huang

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

Virksomhetens art

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

Schweigaardsgate 99 Borettslag består av 28 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Schweigaardsgate 99 Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP752629. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en 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.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____
Eier av andel/seksjon: _____
I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____
E-postadresse: _____
Telefonnummer: _____
Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 09.06.2025.

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

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

_____
Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 99 Borettslag mandag 09.06.2025 kl. 17:00 - Kroloftet, Arnljot Gellines vei 41.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Kehlet, Jannik Dam

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Inga Elverum

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble:

Vedtak:
Valgt ble: Leonard Biermann

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

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 presenteres på møtet.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte krav kr 100 000,- honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 100000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Kollektiv TV-avtale

Ifm installasjon av fiber kan Telia ikke levere TV-pakke lenger.

Borettslaget etablerer ikke ny felles tv-løsning for andelene.

Felleskostnadene reduseres med 9,2%.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 7

Antall stemmer mot: 0

Antall blanke stemme: 0

5.2 Strengere regler for bruk av vaskerommet

Det foreslås strengere regler for bruk av vaskerommet for å holde det rent og hyggelig der.

Styret legger til rette for at det skal holdes rent i vaskerommet og at styret skal håndtere/ tilrettelegge dette.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 5

Antall stemmer mot:0

Antall blanke stemme:2

5.3 Styret orienterer om året som har gått

Styret orienterer om aktuelle sake inkl vedrørende fasaden.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

På valg: Kehlet, Jannik Dam for 1 år

Vedtak:
Valgt ble: Kehlet, Jannik Dam for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

På valg: Friis, Frans for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Friis, Frans for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Skal velges to varamedlemmer for 1 år.

På valg: Huang, Sonja og Meland, Åse Karin Elvesveen

Vedtak:
Valgt ble: Leonard Biermann for 1 år.

Valgt ble: Andreas Fanebust for 1 år.

Møteleder:
Kehlet, Jannik Dam /s/

Protokollvitne:
Leonard Biermann /s/

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

HUSORDENSREGLER
FOR
SCHWEGAARDSGATE 99 BRL

§ 1. FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT
Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.
Andelshaveren er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere/ leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten. Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO
Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§ 4. FELLESAREALER
Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§ 5. SKILTING/NØKLER
Nøkler til vaskeriet og fellesområder bestilles via styret som bekostes hver enkelt andelshaver. Dørskilt og postkasseskilt bestiller andelshaver selv, men gjerne på posten sine hjemmesider. Det er viktig at skiltene er av den art at det ikke skader postkasser/dører ved fjernelse. Navnemerking av callinganlegg bestilles av vaktmester som bekostes hver enkelt andelshaver.

§ 6. SØPPEL
Oppbevar ikke avfall på balkongen eller i oppgangen. Restavfall, papp og papir, plastemballasje sorteres etter sorteringsliste som er utarbeidet av kommunen. Avfallsguide henger på tavlen i hver oppgang. Returpunkter for annet avfall finnes i nabolaget.

§ 7. FELLESAREALER
Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

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

§9. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER
Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

§10. BRUK AV LEILIGHETEN:
Rengjør filter på avtrekksviften i kjøkkenet jevnlig. For å unngå kondensskader og muggsopp på badet skrus bryter på avtrekksviften et hakk ned (se bruksanvisning). Jevnlig utlufting er også med på å forebygge.

Påse at leiligheten er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær eller flytting i den kalde årstiden, slik at vann- og avløpsrør ikke blir skadet.

Andelseier plikter å sette seg inn i branninstruks som henger på tavlen i oppgangen. Alle leiligheter er utstyrt med 1 stk. brannslukker og 1 stk. brannvarsler som er koblet opp mot sentral. Styret har avtale med firma som utfører service på utstyret. Andelseier har kontrollansvar for å sikre at brannsikringsutstyret er tilstede og fungerende, samt plikter å informere styret om dette ikke er tilfelle. Alt utstyr er borettslagets eiendom og skal følge boligen; derav står andelseier økonomisk ansvarlig for nytt/reparert utstyr.

Inngangsdører til leilighetene, dører i hver oppgang og kjellerdører er utstyrt med dørpumpe. Det er forbudt å demontere disse og det skal gis beskjed til styret om man oppdager at disse er demontert og/eller defekte. Dørpumpen sikrer at alle dører går igjen og kan være avgjørende for spredning i en brannsituasjon.

Det er nulltoleranse for blokkering av rømningsveier. Oppganger, gårdsrom, etasjeplan og kjellerganger er rømningsveier og det skal ikke hensettes møbler, avfall, sykler o.l. Tepper, skostativ og annen oppbevaring er forbudt og vil bli fjernet av vaktmester. Det er sykkelstativ i gårdsrom som kan brukes av beboere, men ellers skal alt annet oppbevares i kjellerbod og leilighet. Dette er vedtatt etter befaring av Oslo Brann- og redningsetat.

Parkering av motorkjøretøy i gårdsrom er ikke tillatt.

Vinduer i oppganger skal til enhver til holdes lukket. De hindrer spredning i en brannsituasjon.

Ved skade i leiligheten som dekkes av borettslagets forsikring, står andelseier økonomisk ansvarlig for å betale den til enhver tid gjeldende egenandel.

BEBOERGUIDE FOR SCHWEIGAARDS GATE 99 BORETTSLAG

Vedtatt av styret 16/3-2016

INNHOLD:

1. INNLEDNING
2. ADRESSE OG KONTAKTINFORMASJON
3. BADEROM OG VANNKRANER
4. BALKONGER
5. ENDRING I LEILIGHETER
6. DUGNADER
7. DYREHOLD
8. FELLESAREALER
9. BRUKSOVERLATING
10. SEKUNDÆR RØMNINGSVEI LOFTSLEILIGHETER

1. INNLEDNING

Schweigaards gate 99 Borettslag er andelseiernes eiendom. Det er de i fellesskap som eier leilighetene og som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at eiendommen er i god stand. Alle utgifter må dekkes gjennom felleskostnader.
Det er også beboerne som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmene. For å oppnå dette, og for å skape best mulige forhold mellom beboerne, samt for å beholde en god standard med minst mulig utgifter, har vi en beboerguide som er i beboernes interesse å overholde.
Beboerguide gjelder som en del av husordensregler, samt leiekontrakt ved utleie. Meldinger fra styret ved oppslag gjelder som tillegg til disse.
Ønsker beboer å påtale brudd på reglene, bør dette i hovedsak tas opp med den som bryter disse og dersom det ikke holder må styret kontaktes skriftlig.
Alle klager fra beboere til styret skal fremmes skriftlig og signert.

2. ADRESSE OG KONTAKTINFORMASJON

Borettslagets adresse er: Schweigaards Gate 99. Vi har tre oppganger som er A/B/C.
Postadresse er: Schweigaards Gate 99 Borettslag, v/Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS, PB 384, 8001 BODØ
Epostadresse til styret er: schweigaardsgate99@gmail.com
Forretningsfører er USBL.

3. BADEROM OG VANNKRANER

Endringer av baderommet må utføres fagmessig. Andelseier er ansvarlig for eventuelle skader på naboleilighet eller bygg hvis skaden skyldes at arbeid er gjort uforsvarlig/ikke fagmessig.
Det er beboers plikt å holde vannkraner i leiligheten i orden.
Det er beboers plikt å rengjøre sluket på badet regelmessig og helst 1 gang per måned. Bruk rengjøringsmiddel anbefalt av autoriserte rørleggerfirma.
Det må ikke kastes bleier, bind eller andre uvedkommende gjenstander i toalettet.

4. BALKONGER

Det er 4 balkonger på eiendommen.
Avløpsrenner skal andelseier ha tilsyn med og påse at det ikke er tett med løv etc. Vaktmester kontaktes om de trenger tilsyn.
Man plikter å holde balkongen fri for snø.
Man plikter å underrette styret hvis man oppdager skader og/eller feil i konstruksjon.

5. ENDRINGER I LEILIGHETER

Ved større endringer i leiligheter, som for eksempel fjerning av vegger, må det søkes godkjenning av styret. Bærekonstruksjoner, avløp, avtrekk med mer må sikres.

6. DUGNADER

Borettslaget arrangerer dugnad 1. gang per år. Hensikten er å redusere utgifter til oppgaver vi kan gjøre selv og å ha det hyggelig mens vi jobber sammen.
Dugnadene annonseres ved oppslag i oppgangene og på e-post. Alle beboere oppfordres til å delta.
Vi bestiller container slik at beboere kan rydde i leilighet og bod for å få kastet. Denne er tilgjengelig på dugnadsdagen og vi ber dere om å ikke kaste elektrisk og farlig avfall i denne.

Utearealer og fellesområder ryddes på dugnad. Rydding av oppganger og kjeller er også viktig med hensyn til brannvern.

7. DYREHOLD

Det er tillatt med kjæledyr i borettslaget, så lenge det ikke er til sjenanse for naboer. Hunder skal holdes i bånd og det er ikke tillatt med lufting i hage/gårdsrom.

8. FELLESAREALER

Leiligheten og fellesarealer må ikke brukes slik at det sjenerer andre beboere.
Det er ikke tillatt å bruke fellesarealer til virksomhet som kan støve ned eller på annen måte ødelegge for eksempel beboernes kjellerboder, vegger eller gulv.
Sykler, barnevogner, kjelker o.l. skal ikke hensettes i oppganger eller trappehus av brannhensyn. Sykler skal oppbevares på stativ i gårdsrom eller i bod i kjeller. Barnevogner må oppbevares enten under trapp i kjeller eller boden.
Porten, inngangsdører til hver oppgang, kjellerdører, vaskerirom skal holdes låst til enhver tid.
Lys i kjeller slås av når man forlater denne.
Det er forbudt å bruke levende lys i kjeller og i oppganger.

KJELLERBODER

Hver andel har 1 bod tilhørende. Alle boder er merket med leilighetsnummer (eks. H0201) og samsvarer med nummeret som står på dørpumpen inn til din andel. Mangler et slikt merke, ber vi deg ta kontakt med styret som har oversikt over bodene.
Det er viktig å hindre vekst av sopp og mugg i kjelleren. I bodene må ting lagres slik at det kommer luft til på alle kanter, ut fra vegger og opp fra betonggulv. Organisk materiale må ikke være i kontakt med mur/betong. Gulvene må for eksempel ikke dekkes til med plast/gulvbelegg o.l.
De som har lufteluke i boden sin plikter å holde dem åpne i sommerhalvåret og stengt i vinterhalvåret.
Kjellerboden egner seg ikke for oppbevaring av tekstiler og papirmateriale. Bruk heller leiligheten til slikt.
Det er ikke tillatt å sette ting som enten skal kastes eller det ikke er plass til, utenfor boden eller et annet sted i fellesområdene. Hver beboer plikter selv å kaste dette på forsvarlig måte.

LUFTING

Hver leilighet har eget ventilasjonsanlegg, der kjøkken og baderom styres av kjøkkenventilatoren. Feil bruk av denne kan gi mulighet for soppdannelse.
Lufteluker i vegg og/eller vindu må stå åpne stort sett hele tiden for å sikre riktig luftgjennomstrømning i leiligheten, samt for å unngå mugg.
Både riktig kjøkkenventilator og lufteluker er beboers ansvar å påse at er i riktig stand.
Vinduer må ikke brukes til lufting av tøy eller sengeklær. Risting av tøy, sengeklær, tepper o.l. fra vinduer og balkong er forbudt. Dette gjelder også i trappeoppganger.

POSTKASSESKILT

Andelseier og beboer plikter å bestille riktig postkasseskilt fra www.posten.no. Det er ikke tillatt å lime/klistre egne merkelapper på postkassene, da disse kan ødelegge lakken.

RENHOLD

Borettslaget har eget firma som utfører vask av trappeoppganger, rekkverk, vinduer og vaskeri. Det er likevel beboers ansvar å rydde opp søl etter seg, holde trappeoppganger frie for hinder for trappevask. Hver enkelt er ansvarlig for å etterlate fellesområdet ryddig og rent etter seg.

RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene fra kl. 23:00-07:00. Dette gjelder alle dager.

Bruk av drill, banking og annen støy fra oppussing o.l. er ikke tillatt etter kl. 21:00 på hverdager, og etter kl. 17:00 på lørdager. På søndager, helligdager og høytidsdager skal det være ro.
Nabovarsel vedrørende oppussing, fest o.l. gis i god tid og henges opp på tavlen i oppgangen.
BRANNSIKKERHET
Ved vannlekkasje er det stoppekran på bad (egen luke i tak) og på kjøkken under vask.
Alle leiligheter er utstyrt med brannslukkere som skiftes ut ved utløpstid. Borettslaget har engasjert eget firma som tar seg av utbytting og service på disse. Slukkere skal oppbevares inne i leiligheten og ikke plasseres i bod eller utenfor leiligheten.
Den enkelte beboer sørger for at brannsikkerhetsutstyr er forskriftsmessig montert i leiligheten. Det er andelseiers og beboers plikt å påse at dette utstyret fungere og er i forskriftsmessig stand.
Leilighetene og fellesarealene er utstyrt med brannvarslere som er koblet mot et brannvarsleranlegg. Andelseier og beboere plikter å sette seg inn i instruksene for anlegget. Hver leilighet er utstyrt med 1 varsler som er koblet mot anlegget og denne må aldri demonteres eller fjernes under noen omstendigheter. Borettslaget har engasjert et firma som utfører årlig service på anlegget og skifter batteri, kontrollerer at de fungerer samt påser at hver leilighet har denne i orden.
I fellesarealene er det brann-lys. Disse vil lyse opp og vise vei ved en eventuell brann. Trapperommet skal være frie for hinder og brennbare materialer. Det betyr at barnevogner, sykler, skostativ o.l. ikke skal oppbevares her, som ved brann gir høy brannenergi.
Se for øvrig branninstruks henger på oppslagstavlen i hver oppgang.
SØPPEL
De typene avfall du skal kildesortere er: plastavfall (i blå pose, matavfall (i grønn pose), restavfall, panteflasker, glass og metall, papp og papir. Avfallsposer skal direkte kastes i riktig luke i avfallsskapet.
VASKERIET
Alle andelseiere kan få tilgang til vaskeriet. Nøkkel utleveres og bekostes av andelseier, samt kontrakt for bruk av vaskeriet signeres. Bruksanvisning for vaskemaskin og tørketrommel følges og vaskeriregler oppslått i vaskeriet følges. Ved brudd på regler inndras nøkkel og tilgang til vaskeriet.

9. BRUKSOVERLATING

Dersom andelseier ønsker å leie ut leiligheten, må en søknad sendes til USBL for godkjenning. Utleier plikter å sette leietaker inn i reglene og er ansvarlig for at disse følges. Søknad finner man på USBL sin hjemmeside.

10. SEKUNDÆR RØMNINGSVEI LOFTSLEILIGHETER

Alle loftsleilighetene har fått installert en nedfellbar trapp under 1 vindu i leiligheten, samt en skyvelås på vinduskarm. Denne er til for at beboer ved en eventuell brann skal kunne felle denne ned, stige på denne og komme seg ut til stige som brannvesen står klar med. De skal også kunne ha kontakt med brannvesen via dette vinduet. Denne trappen er strengt forbudt å fjerne og er borettslagets eiendom. Ved uaktsomhet og at denne må erstattes, bekostes dette andelseier.

VEDTEKTER

for

Schweigaards gate 99 borettslag

Org. nr.: 989 491 334

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

§ 1 LAGETS NAVN

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

§ 2 FORMÅL

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

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

§ 3 ANDELER OG ANDELSEIERE

(1) Andelene lyder på kr 5 000,-.

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

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

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

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

§ 4 OVERFØRING AV ANDELER

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 BORETT

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

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

§6 VEDLIKEHOLD AV BALKONGER

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

§ 7 PANT

(1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttes gjennomført.

§ 8 STYRET

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

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

(3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

§ 9 STYRETS OPPGAVER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Styret kan gi prokura.

§ 10 FORRETNINGSFØRSEL

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

§ 11 GENERALFORSAMLING

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

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

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

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

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

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

(7) Forretningsfører har møterett på generalforsamling.

§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN

(1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:

1 Konstituering

a) Opptak av navnefortegnelse

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

c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.

2 Årsmelding fra styret.

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

4 Godtgjøring til styret og revisor.

5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

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

§ 13 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN

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

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

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

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

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

§ 14 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

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

(2) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.

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

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

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

§ 15 REVISJON

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

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

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

(4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16 OPPLØSNING

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

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

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

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

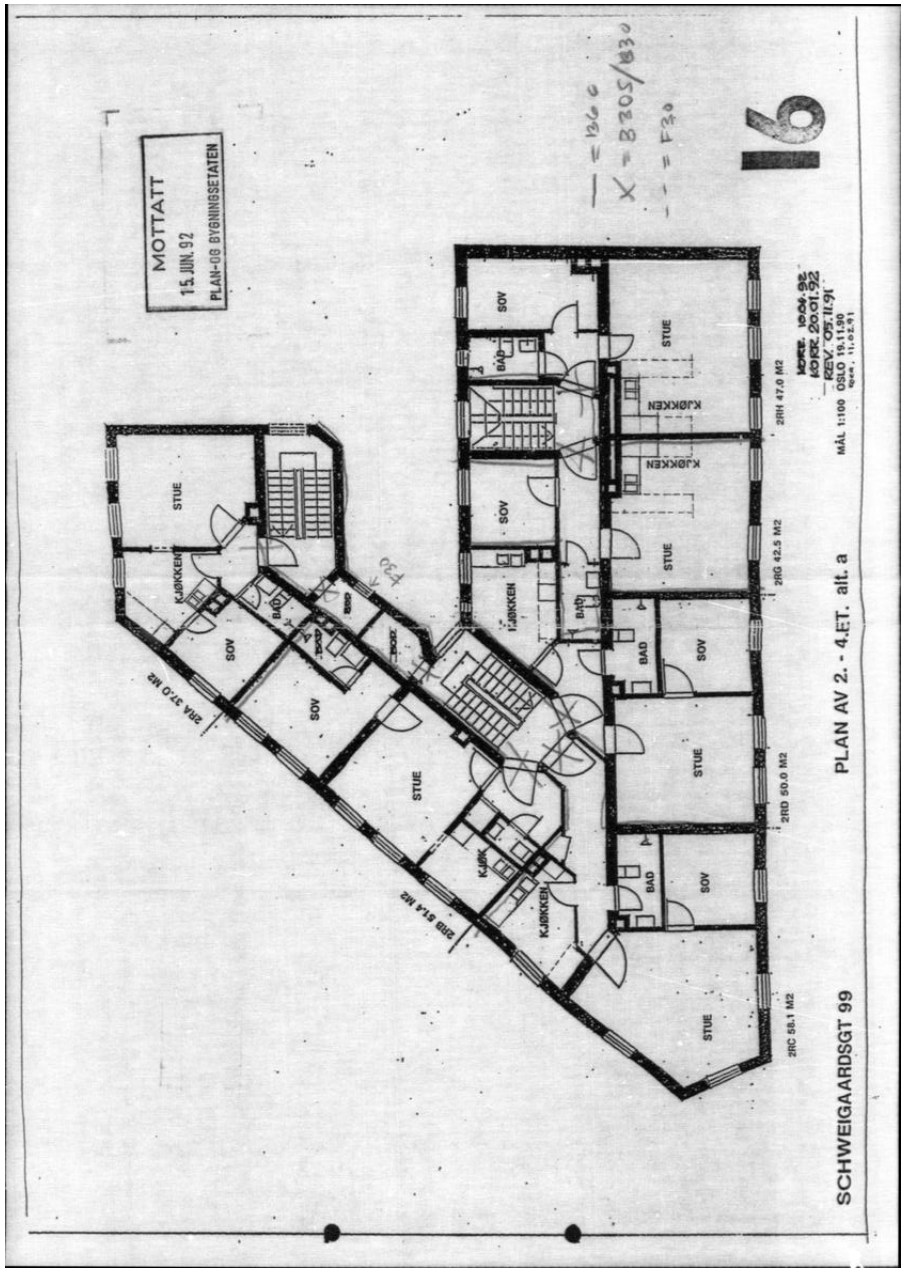
§ 17 VEDTEKTSENDRINGER

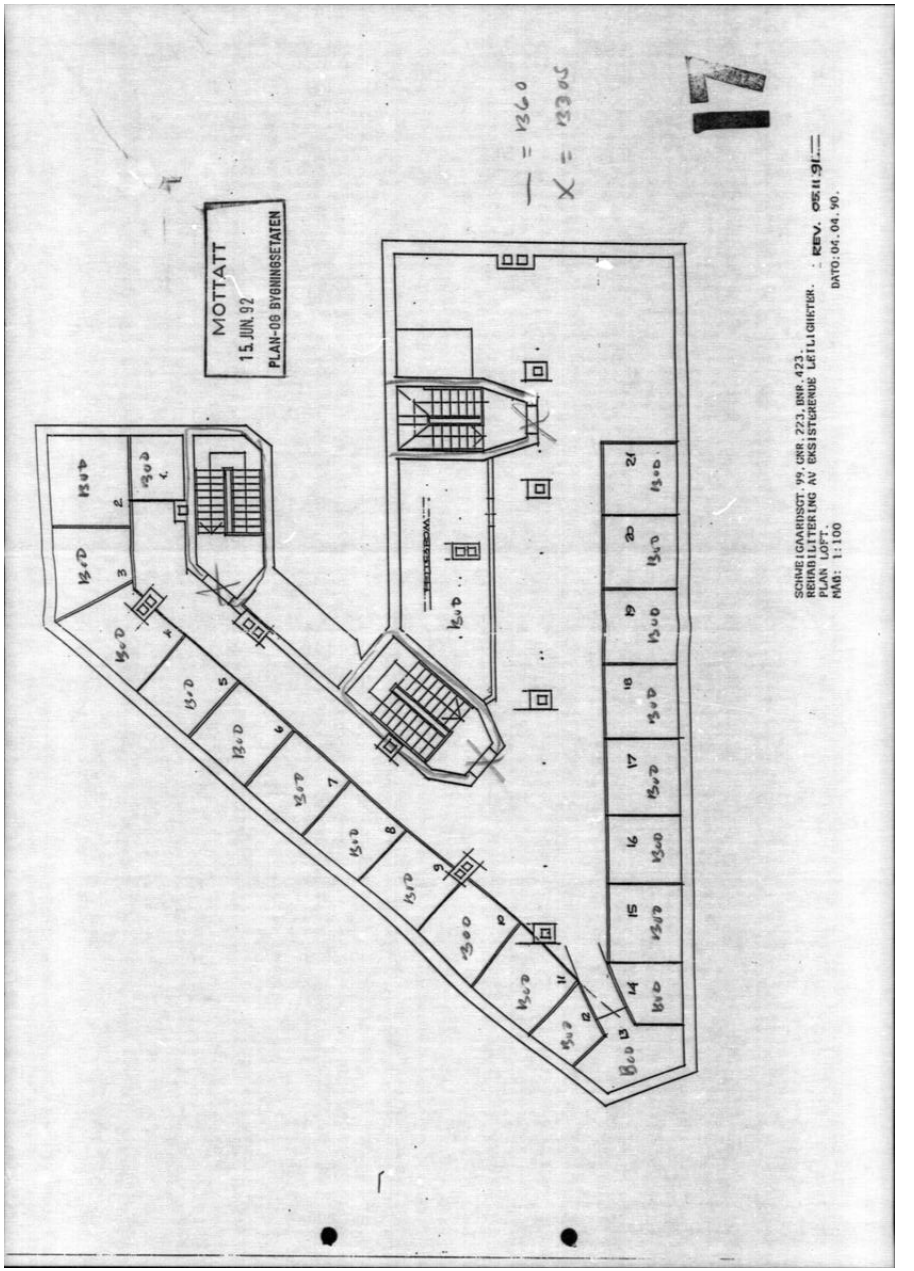
(1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

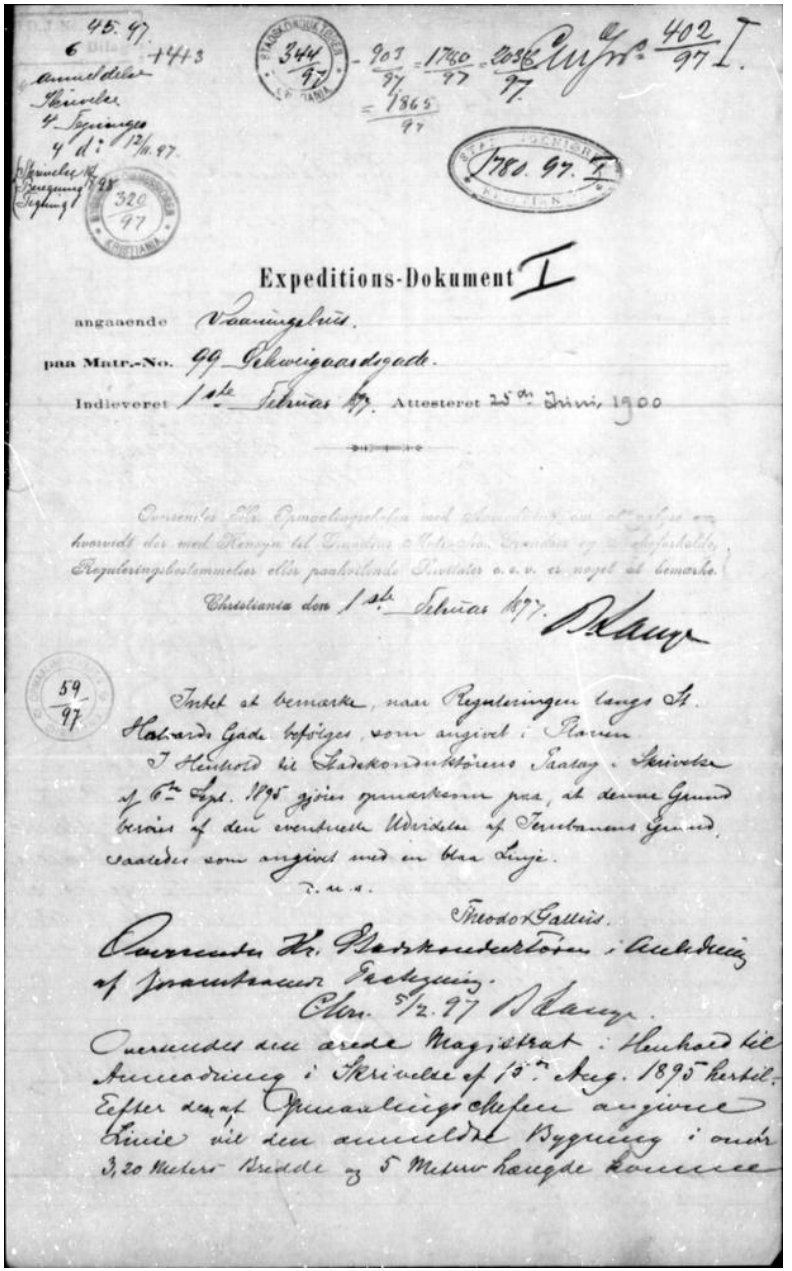
(2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

§ 18 KOMMUNIKASJON

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


MOTTATT
15. JUN. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
16
SCHWEIGAARDSGT 99
PLAN AV 2. - 4.ET. alt. a
MÅL 1:100
STUE
KJØKKEN
SOV
BAD
2RA 37.0 M2
2RB 51.4 M2
2RC 58.1 M2
2RD 50.0 M2
2RG 42.5 M2
2RH 47.0 M2


MOTTATT
15. JUN. 92
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
17
SCHWEIGAARDSGT. 99, GNR. 223, BNR. 423.
REHABILITERING AV EKSISTERENDE LEILIGHETER.
PLAN LOFT.
MÅL: 1:100
DATO: 04.04.90.



45. 97.
6 Bil. 4443
anmeldelse
Skrivelse
4 Tegninger
4 d: 13/11. 97.
Kommunale Nr.
Bevægning
Tegning 798
320/97
KRISTIANIA
344/97
903/97 - 1760/97 - 2036/97
= 1865/97
Expt. 402/97 I.
780. 97. I

Expeditions-Dokument I

angaaende Vaaningshus.

paa Matr.-No. 99 Selvaagsgade.

Indleveret 1ste Februar 97. Attesteret 25de Juni 1900

Consulent Eller Opmaalingsbetjent med Anmeldelse om at arbejde er hvorvidt der med Hensyn til Tomtens Bebyggelse, Grundens og Bygningens Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 1ste Februar 97. D. Klaus

59/97

Intet at bemærke, naar Reguleringen langs St. Hallvards Gade haandhæves, som angivet i Tegningen.

I Henhold til Sundhedskommissionens Skrivelse af 6te Sept. 1895 gjøres opmærksom paa, at denne Grund besaas af den eventuelle Udvidelse af Tordenskjolds Gade, saaledes som angivet med en blaa Linje.

T. u. s.

Theodor Gallis.

Overrendes Hr. Sundhedskommissionen i Anledning af Ansøgningen Tegningen.

Chra. 5/12. 97 D. Klaus.

Overrendes den øvrige Magistrat i Henhold til Ansøgning i Skrivelse af 13de Aug. 1895 herfra. Efter den af Opmaalingsbetjenten angivne Linie vil den anmeldte Bygning i sin 3,20 Meters Bredde og 5 Meters høiede Længde

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Hamat Eiendom A/S
Gabelsgate 43

0262 OSLO

Stenberg, Jon Fredrik
Munkedamsvn. 59

0270 OSLO

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

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

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Andresen Arkitektkontor AS
Schweigaards gate 16
0191 OSLO

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200514171-22 Saksbeh: Mari Helene Slagsvold
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 05 DES. 2006
Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 99A	Eiendom:	233/423
Tiltakshaver:	Naturbetong AS	Adresse:	Bogstadveien 27 B, 0355 OSLO
Søker:	Andresen Arkitektkontor AS	Adresse:	Schweigaards gate 16, 0191 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - SCHWEIGAARDS GATE 99A

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Line Gunhild Brattøy
For avdelingsenhetsleder

Mari Helene Slagsvold
saksbehandler

Kopi til:
Naturbetong AS, Bogstadveien 27 B, 0355, OSLO

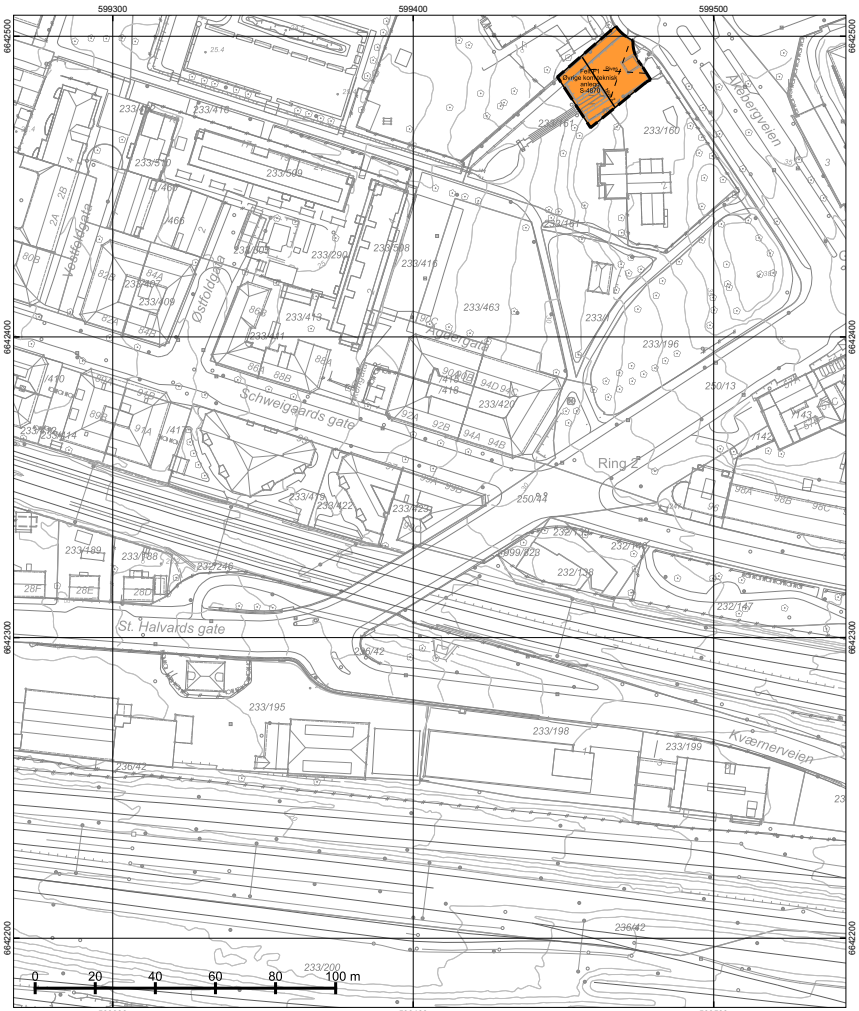
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

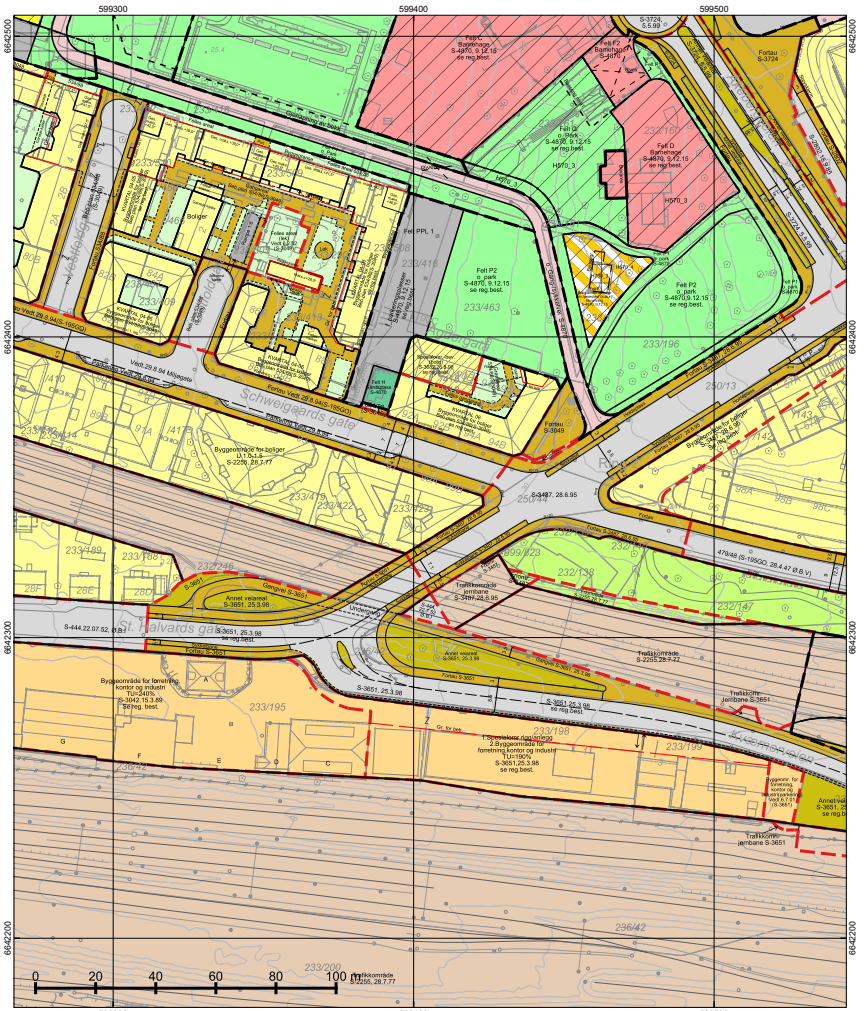
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 148895/ 86521446
Deres ref.:
Adresse: Schweigaards gate 99
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/423

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148895/ 86521446
Deres ref.:
Adresse: Schweigaards gate 99
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/423

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1161 - Barnehage
- 1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

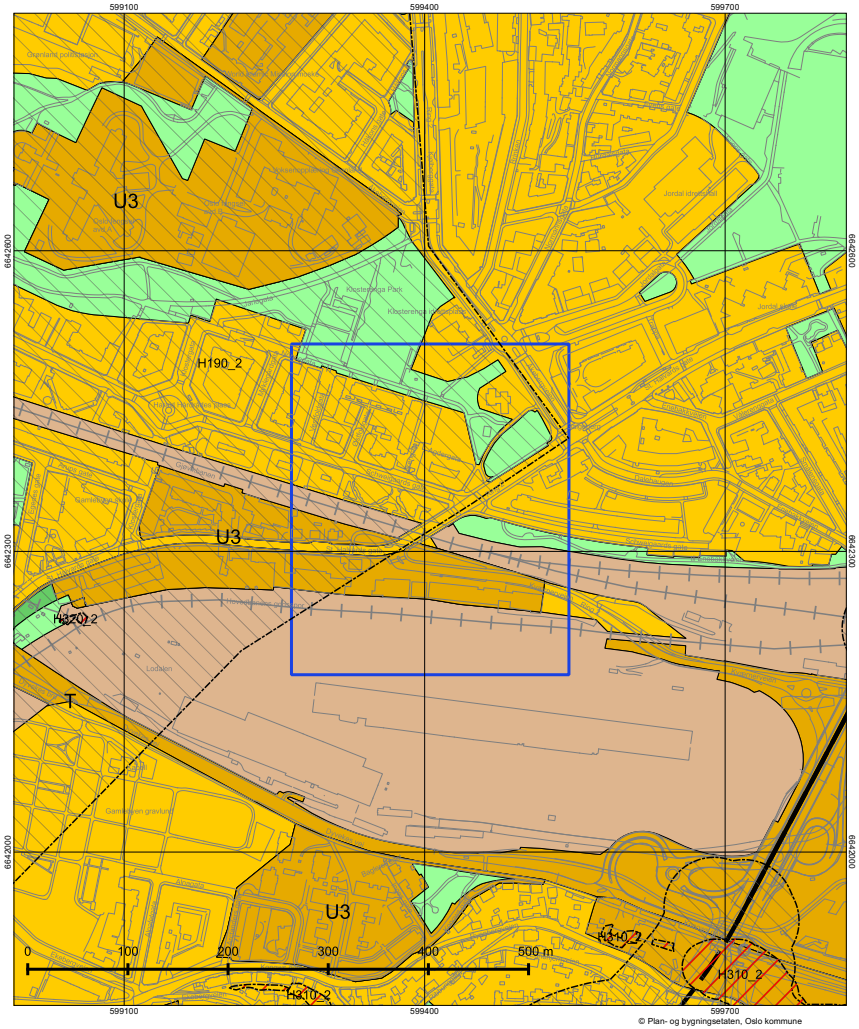
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

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

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

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

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148895/86521446
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Dronning Eufemias gate 14, 0191 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/bjorvika

22 04 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0215/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 99C 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 423, snr 17 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