

Schweigaards gate 74D



Velkommen til

Schweigaards gate 74D



Salgsoppgaven produsert 3. april 2025

GAMLEBYEN / KLOSTERENGA

Gjennomgående og rålekker 3-roms i klassisk bygård. Oppusset i 2022.
Soverom mot bakgård. Kort veil til "alt"!

Prisantydning	6 500 000,-
Omkostninger	163 850,-
Totalpris	6 663 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 629,-
BRA-i	81 kvm
Totalt BRA	100 kvm
Soverom	2
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899
Megler	Bjørnar Hagerup Nilssen
Telefon	466 61 850
E-post	b.nilssen@nordvikbolig.no


FÜHREND IN DER HERRENMODE





Kort fortalt

Velkommen til Schweigaards gate 74D - Nordvik v/ Bjørnar Hagerup Nilssen har gleden av å presentere denne gjennomgående og lekre 3-romsleiligheten med attraktiv og sentrumsnær beliggenhet i Gamlebyen. Hele leiligheten ble omfattende oppusset i 2022, og er utført i et delikat og tidløst design. Leiligheten har 2 gode soverom vent inn mot bakgård. Videre er det innvendig bod, og separat toalett og bad med opplegg for vaskemaskin.

Her kan man flytte rett inn i en bolig med ettertraktede kvaliteter og behagelig atmosfære, med nærhet til restauranter, kaféer og Oslo sentrum!

- Delikat og moderne leilighet i klassisk bygård
- Totaloppusset i 2022
- Pent bad med gulvvarme
- Separat toalettrom
- Gåavstand til Bjørvika og Oslo S
- Varmtvann inkl.
- Stor kjellerbod på 19 kvm

Arealer og innhold

BRA-i:	81 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	100 kvm

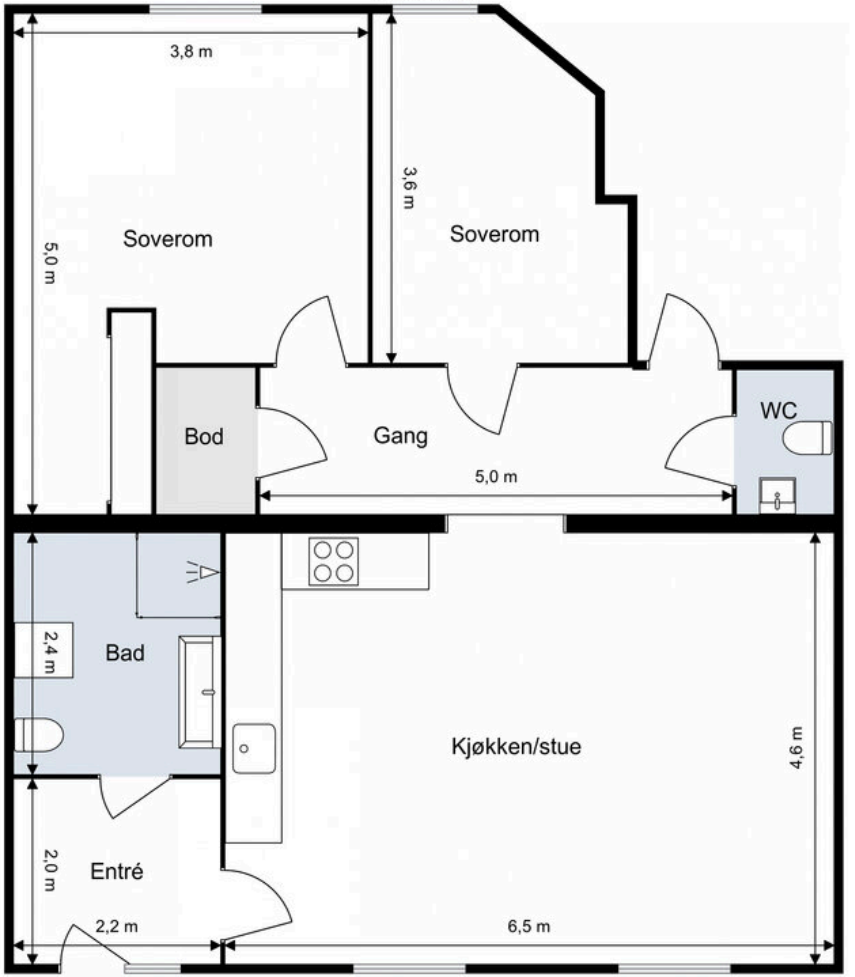
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, bad, toalettrom, bod, 2 soverom og stue/kjøkkken.
Total BRA: 81 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 19 kvm.

Schweigaards gate 74d

1. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet






















KUSAMA
YAYOI






Barcelona



















Informasjon

Schweigaards gate 74D

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
34-0045/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 399, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Marte Berge
Emil Haugberg Van Veen

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
162 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
163 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
176 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 663 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 676 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 81 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 100 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, bad, toalettrom, bod, 2 soverom og stue/kjøkkken.
Total BRA: 81 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 19 kvm. Kjellerbod.

Total BRA: 19 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. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten har egen inngang og inneholder entré, gang, bad, toalettrom, bod, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 19 kvm.

Standard

Entré
Leiligheten har enkel adkomst i 1. etasje med egen inngang. Innbydende entré av god størrelse og med svært delikate og pene overflater. Entréen har gode oppbevaringsmuligheter for oppheng av jakker og oppstilling av sko. Fra entréen er det adkomst til badet og kjøkken/stue.

Stue
Stuen er leilighetens hjerte med store vindusflater som strekker seg fra gulv til tak. Overflatene er i lyse, harmoniske farger, med pen parkett på gulv og listefrie vinduer og overganger til himling. Stuen har åpen, sosial kjøkkenløsning, men oppleves likevel som adskilt. Det er god plass til sofagruppe, mediamøbler og spisestuebord.

Kjøkken
Rålekkert kjøkken fra IKEA og spesialtilpassede dørfronter gjennom Cutfab AS. Velutstyrt kjøkken med integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Kjøkkenet har godt med skap og benkeplass, noe som gjør kjøkkenet svært praktisk og anvendelig til daglig bruk.
Lyse glattlakkerte fronter samt Corian benkeplate. Aquastop, watergard og stoppekraner er montert i benkeskap. Komfyrvakt er montert.

Bad
Moderne og pent bad fra 2022. Badet er utstyrt med vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Videre er det baderomsinnredning med servantskap med skuffer og speilskap med belysning. Opplegg til vaskemaskin. Det er downlights og gulvvarme.

WC
Eget toalettrom med vegghengt klosett og servant. Rommet er pent flislagt. Himling med malte plater og innfelte downlights.

Soverom
Boligen har to romslige soverom som vender inn mot sameiets bakgård. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng, og det er god plass til oppbevaring av klær i garderobeløsning. På det andre soverommet er det også plass til seng og garderobe.

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

Leiligheten ble omgjort fra næring til bolig i 2022, og hele leiligheten ble renovert i forbindelse med dette.

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: Smestad & Vangsøy Rørservice A/S, 2022 Fliser på gulv og fliser på vegger. Porselenservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Vegglosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: VB Smedstad & Vangsøy, 2022 Badet ble oppført i privat regi i 2022 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsonen.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smestad & Vangsøy Rørservice A/S
Kommer som vedlegg i mappen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker gruppen 2022 Nytt el anlegg 2022 Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre/VF og bad. Gulvvarme i form av varmefolie i stue, åpent kjøkken og gang. LED downlight belysning i entre/VF, gang, bad, wc-rom og i del av hovedsoverom. Sikringsskapet er plassert i hovedsoverom med jordfeilautomater. Hovedsikringen på antatt 3 x 35 ampere skrusikringer som sitter i hovedtavle i kjeller. Det elektriske anlegget i sikringsskapet og fordelingskurser i leiligheten er montert nytt i 2022.

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.?
Ja, faglært.
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja.

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring fra næring til bolig. 2022.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja.
Beskriv: Det var en episode der det var tilbakeslag i kjelleren fra det kommunale avløpsnettet. Det har vært problemer med fukt etter det.

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:

Byggemåte:
Bygård bygget i 1900. Naturstein grunnmur, med støpt kjellergulv. Yttervegger antas oppført i mur, fasade med puss og teglstein. Etasjeskillere av tre, trolig med stubbloftsleire. Saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

Himlinger med malte plater, innfelte downlights i gangen, entreén og i boden. Vegger med malte plater. Gulv med en-stavs parkett, elektrisk gulvarme i entré, gang og stue/kjøkken. Takhøyden ble i stuen målt til: 2,50 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Utvendig > Dører:
Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder.
Tiltak: Det bør vurderes utskifting av ytterdør.

Spesialrom > Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon:
Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.
Tiltak: Det bør monteres vannstoppsystem.

Utvendig > Vinduer:
Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.
Tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv:
Fugemassen i overgangen vegg/gulv har sluppet.
Tiltak: Legge nye silikonfuger i dusjsonen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Andre utvendige forhold:
Bygård bygget i 1900. Naturstein grunnmur, med støpt kjellergulv. Yttervegger antas oppført i mur. Fasade med puss, teglstein, ornamenter, trekninger og konsoller. Etasjeskillere av tre, trolig med stubbloftsleire. Saltak takform, tekket

med takstein e.l (ikke besiktiget).

Innvendig > Radon:
Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Innbo og løsøre

Alle hvitevarer, bortsett fra vaskemaskin på badet, medfølger.

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

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Ved utleie skal det meldes skriftlig til styret hvem som er leietagere, og med kontakt-informasjon til disse.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad og entré. Stue/kjøkken og gang har varmefolie i gulv.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 14 517 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 629,- pr. mnd.
Inkluderer: felles byggforsikring, TV/bredbånd, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres til sameiet og er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Alarm fra Verisure kr 338,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 590 089,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 360 356,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Schweigaardsgate 74, orgnr. 991718575

Om sameiet

Sameiet består av totalt 11 seksjoner.

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Sameiet disponerer flott, stor bakgård i fellesskap med de omkringliggende sameiene.
Barnevogner og uteleker til barn plasseres under trapp i 1.etg.
Sykler skal utendørsplasseres i Sameiets sykkelstativ i bakgården.
Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt.

Sameiet har kommunisert med Telia om ulovlig basestasjon. Telia er i søknadsprosess ved PBE nå.

Sameiet har prøvd å få på plass en avtale med firma som kan desinfisere kjelleren (avventer konklusjon).

Fremtidige planer:
• nye pærer i gården
• oppgradering av bryter for lys i kjeller så lys kan tennes/slukkes fra begge nedganger
• rengjøre kjeller (RS)
• avklare med BRE om tvangsmulkt
• pusse opp/rehabilitere/isolere trapperommene
• oppgradere gården, ev. med sykkelbod
• bli medlemmer av Huseierne
• oppdatere vedtektene (f.eks. dugnad 2 ggr/år, vedlikehold av kjellerboder)
• ny kode til døren
• eventuelt skifte forsikringsselskap, dersom vi kan få en bedre og billigere avtale

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ikke felles lån i sameiet.

Fellesformue
Kr 3 314,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viser et underskudd på kr. 385 987,-

Budsjettet for 2024 legger til grunn et overskudd på kr. 42 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige forsikring
Polisenr. 55830266

Tomt

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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.

Kun 10 minutters gange fra leiligheten når du 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 Salome, 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 bruksendring av del av 1. etasje til bolig datert 2022. Se byggetegninger vedlagt i prospektet.

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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. 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 området:
Saksnr: 202305104. Saken gjelder Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland.

Saksnr: 201802760. Saken gjelder Oslo gate 7 - Nytt boligbygg og ombygging eksisterende murgård - OG7 - Status: Avklaringsfase etter offentlig ettersyn.

Saksnr: 201615016. Saken gjelder SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/forretning/ bevertning m.m. - Status: Avklaringsfase før politisk behandling.

Saksnr: 202212750. Saken gjelder Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Oppstartsmøte.

Pågående byggesaker i området:
Schweigaards gate 74 C - Oppføring av varmepumper. Saksnummer: 202550547.

Schweigaards gate 74 C - Oppføring av antenner på fasade - Allerede utført tiltak. Saksnummer: 202455431.

Schweigaards gate 74 - Mulig ulovlig basestasjon. Saksnummer: 202213520.

Schweigaards gate 74 - Oppføring av balkonger - Bygård. Saksnummer: 201015455.

Schweigaards gate 76 - Installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202458002.

St. Halvards gate 28 - Bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon. Saksnummer: 202119514.

St. Halvards gate 28 - Bruksendring av underetasje til matproduksjon og kontorlokale. Saksnummer: 202311114.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/399/1:
24.05.1923 - Dokumentnr: 993849 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1958 - Dokumentnr: 307961 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:399
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1984 - Dokumentnr: 520159 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER 90 % AV LÅNETAKST TIL ENHVER TID
Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1994 - Dokumentnr: 23666 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:223 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:225
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:284 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:286
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:401
Bestemmelser om bruk av uteareal
BNestemmelse om parkering av motorkjøretøy eller lagring
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Gjelder denne registerenheten med flere

25.04.1984 - Dokumentnr: 520159 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Næring
Sameiebrøk: 92/1300
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 11 SEKSJONER

10.02.1993 - Dokumentnr: 6230 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:397 Snr:11
Bestemmelse om adkomstrett, og rett til å anlegge og ved-
likeholde ledninger over d.e. m.v. Kan bare slettes av
Oslo Kommune v/ Dir. for Eiendom og utbygging.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.1993 - Dokumentnr: 25643 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:286
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

16.12.1993 - Dokumentnr: 64729 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:289 Snr:21
Rett til å anl.og vedlikeh. tekniske ledn. av forskj.slag
over d.e. m/fl. best. Kan bare slettes av Oslo Komm. v/dir.
for etat for eiend.og utbygging. div.best.
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1994 - Dokumentnr: 30059 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:401
Ang. gårdsrom

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler

som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 65 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Nordvik Ekstra pakker: M: 5 900,- L: 11 900,- (Valgfritt) kr. 0,-
Tilrettelegging (Inkl. interiørveiledningstime med stylist, verdi kr 2.500,- trekkes av) kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk.(2 meglere til prisen av 1 - GRATIS PRIVATVISNINGER) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 620,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 143 820,- 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 3. april 2025

Ansvarlig megler

Bjørnar Hagerup Nilssen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46661850

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Schweigaards gate 74D

Schweigaards gate 74D

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	303 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	429 elever, 30 klasser	6 min 2.4 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole		19 min

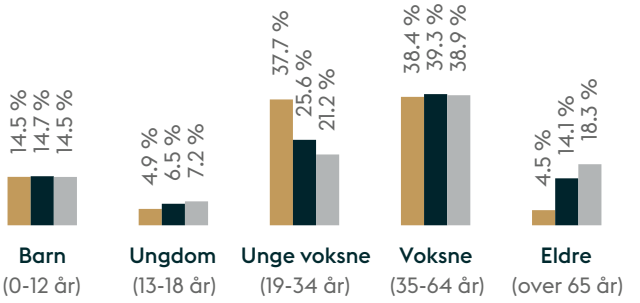
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km
Oslo Gardermoen		35 min

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkebe...	42 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år)	99 barn	5 min 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år)	59 barn	5 min 0.4 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

Klosterenga (vest) balløkke	3 min
Gamlebyen skole	3 min
Grip Gym	9 min
Fresh Fitness Grønland	9 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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 399, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 02.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22539-1015 **Referansenummer:** TA1029

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Ole-Christian Eng

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Ole-Christian Eng

oce@takstkonsulent1.no

957 91 970

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1900. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

I 2022 ble leiligheten omregulert til bolig og ble da pusset opp innvendig i sin helhet.

Selveierleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Bygård bygget i 1900. Naturstein grunnmur, med støpt kjellergulv. Yttervegger antas oppført i mur, fasade med puss og teglstein. Etasjeskillere av tre, trolig med stubbloftsleire. Saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater, innfelte downlights i gangen, entreén og i boden. Vegger med malte plater. Gulv med en-stavs parkett, elektrisk gulvarme i entré, gang og stue/kjøkken. Takhøyden ble i stuen målt til: 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt. Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og en enkel servant. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk gulvvarme i entré, gang, bad og stue/kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

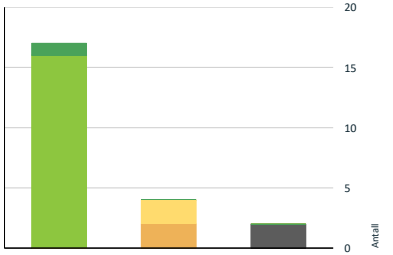
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

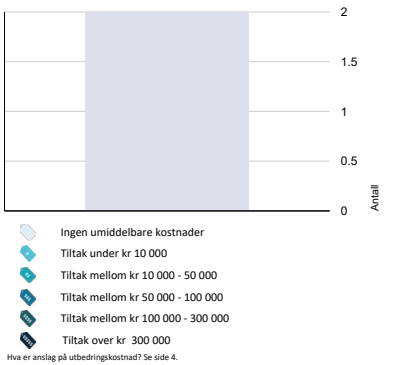
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Spesialrom > Etasje > toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side

TG 1 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1900

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod 1984.

Vindu med 2-lags isolerglass i entré.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduer skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dør til bakgården

Lydklassifisert dør ned til bakgården.

TG 2 Dører

Malt ytterdør av tre, prod 1983.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgraden settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes utskifting av ytterdør.

TG IU Andre utvendige forhold

Bygård bygget i 1900. Naturstein grunnmur, med støpt kjellergulv. Yttervegger antas oppført i mur. Fasade med puss, teglstein, ornamenter, trekninger og konsoller. Etasjeskillere av tre, trolig med stubbloftsleire. Saltak takform, tekket med takstein e.l (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater, innfelte downlights i gangen, entreén og i boden. Vegger med malte plater. Gulv med en-stavs parkett, elektrisk gulvarme i entré, gang og stue/kjøkken. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,50 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av tre. Det ble gjennomført høydeforskjell oppmåling ved hjelp av nivelleringslaser uten nevneverdige avvik. Dette ble målt i stue/kjøkken.

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

TG IU Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

TG 1 Innvendige dører

Malte profilerte innerdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Boligen har elektrisk oppvarming.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. 35mm fall fra dørterskel til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fugemassen i overgangen vegg/gulv har sluppet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Legge nye silikonfuger i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Banemembran med dokumentert utførelse. Plastsluk. God membranoppbrett på dørterskel.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning og dusjhjørne med svingbare dører. Opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er montert vannstoppsystem og komfyrvakt.

ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Himling med malte plater, innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser. Innredet med vegghengt klosett og en enkel servant. Lekkasjehull til toalett, men ingen vannstopper. Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at det monteres waterguard på utstyr som kan gi fare for vannskade i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør monteres vannstoppsystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Plastrør (rør-i-rør). Stoppekran under vasken på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsstamme av støpejern, plastrør til utstyr. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.



TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmtvann.

Andre installasjoner

Elektrisk gulvvarme i entré, gang, bad og stue/kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringsskap

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



TG 0 Branntekniske 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.

Røykvarsler, godkjent apparat.

1. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

3. Er det skader på røykvarslere?
Nei

4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannelleinndeling

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

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

Om brannceller

En brannceller 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

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81			81	
Kjeller		19		19	
SUM	**81**	**19**			
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, gang, toalettrom, 2 soverom, bod, og stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar
Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 19 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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: Se kort sammendrag av tilstand.

Krav for rom til varig opphold
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	80	1

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Ole-Christian Eng	Takstingeniør
	Emil Haugberg van Veen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	399		1	690 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 74D

Hjemmelshaver
Emil Haugberg Van Veen og Marte Berge

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	02.04.2025	

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisinterviller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 399
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

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
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
34-0045/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 74D, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Emil Haugberg Van Veen, Marte Berge

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

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 55830266
Forsikret i: Gjensidige

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: iht forrige eier ble følgende gjort: Smestad & Vangsøy Rørservice A/S, 2022 Fliser på gulv og fliser på vegger.Porselenservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med integrert lys i speilfronter over servant. Vegglosett. Veggmonterte svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: iht forrige eier ble følgende gjort: VB Smedstad & Vangsøy, 2022 Badet ble oppført i privat regi i 2022 med blant annet nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsonen

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: iht forrige eier ble følgende gjort: Smestad & Vangsøy Rørservice A/S Kommer som vedlegg i mappen

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: iht forrige eier ble følgende gjort: Elektriker gruppen 2022 Nytt el anlegg 2022 Elektrisk oppvarming. Varmekabler i entre/VF og bad. Gulvvarme i form av varmefolie i stue, åpent kjøkken og gang.LED downlight belysning i entre/VF, gang, bad, wc-rom og i del av hovedsoverom.Sikringsskapet er plassert i hovedsoverom med jordfeilautomater. Hovedsikringen på antatt 3 x 35 ampere skrusikringer som sitter i hovedtavle i kjeller.Det elektriske anlegget i sikringsskapet og fordelingskurser i leiligheten er montert nytt i 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

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

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

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.?
Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?
Ja

Har arbeidet blitt godkjent?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bruksendring fra næring til bolig. 2022

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

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

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

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

Feil og mangler

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

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

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

Beskriv: Det var en episode der det var tilbakeslag i kjelleren fra det kommunale avløpsnettet. Det har vært problemer med fukt etter det.

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 34-0045/25

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Fjordbyen Eiendomsmegling v/Liv Tomter
Enebakkveien 17B, 0657 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

8396182 7642/1 25.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.03.2025.

Boligselskap: 7642, Sameiet Schweigaardsgate 74
Organisasjonsnr: 991.718.575
Eier: Emil Van Veen Roel Van Veen
Leieobjekt: 1
Seksjonsnummer: 1
Adresse: Schweigaards Gate 74 D, 0656 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 55830266.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Gateparkering
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.629,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	344,-	0,-	3 314,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i sameiet Schweigaards gate 74
avholdes tirsdag 04.06.2024 kl. 17–19 i gårdsrommet.

Til behandling foreligger:

1. **KONSTITUERING**
   - **A)** Valg av møteleder
   - **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
   - **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
   - **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. **ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023**
   - **A)** Årsrapport og regnskap for 2023
   - **B)** Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

4. **INNKOMNE FORSLAG**
   - **A)** Søknad om varmepumpe (Ragnhild redegjør for forslaget)
     Se vedlegg A.

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
   - **A)** Valg av styreleder for 1 år
   - **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
   - **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
   - **D)** Valg av valgkomité
   - **E)** Valg av varamedlem til bakgården for 1 år

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Maja Kozak Dehlin	Schweigaards Gate 74
Styremedlem	Asgeir Bardal	Schweigaards Gate 74
Styremedlem	Anne Sewitsky	Schweigaards Gate 74
Varamedlem	Jonas Werner Andersen	Schweigaards Gate 74
Varamedlem	Espen Clausen	Schweigaards Gate 74

Valgkomiteen

Martin Jøndahl	Schweigaards Gate 74
Siri Pallesen	Schweigaards Gate 74

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no, på e-post eller ved å besøke styremedlemmene i oppgangen.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Schweigaardsgate 74
Sameiet består av 11 seksjoner.
Sameiet Schweigaardsgate 74 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991718575, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
233 399

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Schweigaardsgate 74 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.

Styrets arbeid – årsberetning

I perioden har vi:

- planlagt/avholdt møter:
  - 6 styremøter og 1 særmøte om isolering/varmepumpe.

- innhentet kunnskap:
  - rådgivning av Murbyen Oslo, som også har vært her på befaring
  - fulgt en foredragsrekke om vedlikehold av huset vårt, for å bli bedre satt inn i oppgaven vår.
  - deltatt i seminar om isolering av murgårder

- vedlikeholdt:
  - 1 dugnad (alle møtte opp!)
  - brannsikret pipeløpene. Arbeidet ble utført av Pewi AS.
  - byttet ut belysning i kjeller fra gammeldagse lysstoffrør (som skal fases ut overalt) til LED

  - opprettet avtale med rengjøringsfirma som gjør rent hovedtrappen annenhver uke
  - fått fjernet istapper, arbeid utført av rasfare.no
  - ryddet loftets fellesarealer
  - skifte pærer, rengjøre portrom, sette opp krok..

- forbedret sameiets økonomi:
  - annullert avtale med Telia om tv/bredbånd
  - økt fellesskostnadene med 7%

- kommunisert:
  - med Telia om ulovlig basestasjon. Telia er i søknadsprosess ved PBE nå.
  - vært i dialog med naboene våre om samarbeid på tvers
  - prøvd å få på plass en avtale med firma som kan desinfisere kjelleren (avventer konklusjon)
  - skrevet to høringsinnspill til pågående plansaker i nabolaget

Fremtidige planer:
- nye pærer i gården
- oppgradering av bryter for lys i kjeller så lys kan tennes/slukkes fra begge nedganger
- rengjøre kjeller (RS)
- avklare med BRE om tvangsmulkt
- pusse opp/rehabilitere/isolere trapperommene
- oppgradere gården, ev. med sykkelbod
- bli medlemmer av Huseierne
- oppdatere vedtektene (f.eks. dugnad 2 ggr/år, vedlikehold av kjellerboder)
- ny kode til døren
- eventuelt skifte forsikringsselskap, dersom vi kan få en bedre og billigere avtale

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er ca. 7 000,- høyere enn budsjettert. Dette skyldes at satsen for innkrevde felleskostnader ble økt to ganger i 2023. 7% økning ble gjort gjeldende fra 1/6-23, og ytterligere 10% økning ble gjort gjeldende fra 1/12-23.Disse økningene var ikke fullt ut tatt rom for i budsjettet.

Driftskostnadene er ca. 63 000,- høyere enn budsjettert. Dette skyldes i hovedsak at kommunale avgifter ble ca. 30 000,- høyere enn budsjettert, og andre driftskostnader ble ca. 39 000,- høyere enn budsjettert. Noen hovedposter under andre driftskostnader var renhold, tømming og bortkjøring ved rydding av kjeller og loft, og gebyrer til Oslo kommune ifbm. brannsikringssak. Andre kostnadsposter viste mindre avvik over eller under budsjett. En stor kostnadspost var brannsikring av pipeløp, som kostet ca. 300 000,- Denne kostnadsposten var innenfor budsjett.

Finansinntekter (renteinntekter fra bankkonti og utbytte fra forsikringsselskap) er ca. 16 000,- høyere enn budsjett, da disse inntektene ikke var tatt med i budsjettet.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på 385 987,- som foreslås ført mot egenkapital. Det var budsjettert med et betydelig underskudd særlig p.g.a. brannsikringssaken, med underskuddet ble altså noe større enn budsjettert.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var 49 023,-. Denne er lavere enn ønskelig og vesentlig lavere enn sameiet har vært vant til. Hovedgrunner er saken med brannsikring av pipeløp og en stor kostnadsøkning de siste årene, hvor innkrevde felleskostnader ikke har holdt tritt.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen fra 2024. Tiltakene inkluderer:
- økte innkrevde felleskostnader
- sparetiltak (oppsigelse av TV-avtale, rimeligere renholdsvtale, forsiktighet i vedlikeholdsinvesteringer, vurdere skifte av forsikringsselskap)

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Schweigaardsgate 74.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Det anses videre nødvendig å bygge opp sameiets egenkapital for å være mer robust med tanke på vedlikehold og andre behov som oppstår. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1/7-24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Sameiet Schweigaards Gate 74

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schweigaards Gate 74 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap 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 et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 sameiet 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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 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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: IBA54-I6IE5-A8XFJ-VJGIC-1PZHH-4YKH

EY
Building a better working world

høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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 sameiets 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 betydelig tvil om sameiets 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 om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet 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 omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 23. april 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: BA54-16E5-A5F7-USOC-1P3Y4-4YN4

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 74
ORG.NR. 991 718 575, KUNDENR. 7642

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	490 744	467 472	483 000	577 000
Andre inntekter	3	59 414	55 268	60 000	63 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**550 158**	**522 740**	**543 000**	**640 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-45 164	0	0
Styrehonorar	5	-25 000	-25 000	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-5 471	-5 315	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-47 603	-45 765	-45 000	-49 000
Konsulenthonorar	7	-1 375	0	0	-1 500
Drift og vedlikehold	8	-389 137	-73 460	-400 000	-50 000
Forsikringer		-117 617	-109 433	-115 000	-125 000
Kommunale avgifter	9	-195 482	-162 903	-165 000	-232 000
Energi/fyring		-74 611	-87 295	-90 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-49 036	-35 923	-40 000	-9 000
Andre driftskostnader	10	-43 803	-4 951	-5 000	-35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-952 659**	**-595 210**	**-890 000**	**-613 000**
DRIFTSRESULTAT		**-402 501**	**-72 469**	**-347 000**	**27 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 514	15 695	0	15 000
Finanskostnader		0	-7 649	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 514**	**8 046**	**0**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**-385 987**	**-64 424**	**-347 000**	**42 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-385 987	-64 424		

SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 74
ORG.NR. 991 718 575, KUNDENR. 7642

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	132 271
Driftskonto OBOS-banken		47 712	4 490
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 437	0
Sparekonto OBOS-banken		29 311	325 887
SUM OMLØPSMIDLER		**88 460**	**462 648**
SUM EIENDELER		**88 460**	**462 648**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		49 023	435 010
SUM EGENKAPITAL		**49 023**	**435 010**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 130	4 266
Leverandørgjeld		17 345	18 672
Skyldige offentlige avgifter	12	14 962	1 322
Annen kortsiktig gjeld		0	3 378
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 437**	**27 638**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**88 460**	**462 648**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.05.2024
Styret i Sameiet Schweigaards Gate 74

Maja Kozak Dehlin | Asgeir Bardal | Anne Sewitsky

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	490 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**490 744**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Lokale-/lagerleie	59 414
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 414**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 525**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften er et etterslep etter ansettelsesforhold som ble avsluttet i 2022.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Regnskapsført honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 471.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 375
SUM KONSULENTHONORAR	**-1 375**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

PEWI AS	-300 215
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-300 215**
Drift/vedlikehold bygninger	-6 390
Drift/vedlikehold VVS	-3 843
Drift/vedlikehold elektro	-46 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 751
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-389 137**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-149 135
Feieavgift	-1 148
Renovasjonsavgift	-45 200
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-195 482**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-13 949
Andre fremmede tjenester	-26 665
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 190
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 803**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	430
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	67
Andre renteinntekter	12 378
SUM FINANSINNTEKTER	**16 514**

NOTE: 12
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 437
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-14 962**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 55830266. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Schweigaards gate 74

Møtedato: 4. juni 2024
Møtetidspunkt: 17:00
Møtested: Schweigaards gate 74

Til stede: Emil, Marte, Ragnhild, Pål, Asgeir, Liv, Espen, Laila, Christian, Maja, Lasse, Anne og Jonas
7 stemmeberettigede seksjoner, 4 seksjoner fraværende
Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ikke til stede

Møtet ble åpnet av Styreleder.

---

1. Konstituering

A Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Maja Kozak Dehlin foreslått, ihht vedtektene.

Vedtak: Godkjent

B Godkjenning av de stemmeberettigede

Vedtak: Godkjent

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble:	Asgeir Bardal	foreslått.
Som protokollvitne ble:	Anne Sewitsky	foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

---

2. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Årsrapport og regnskap for 2023
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

Til tiltak for å forbedre sameiets økonomi ble det bemerket at en ved et evt. skifte av forsikringsselskap må være bevisst på å få med alle viktige elementer i en ny avtale

B Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
Årets resultat foreslås trukket fra egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

Budsjett for 2024 ble gjennomgått. Ingen kommentarer.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar til det sittende styret for perioden sommer 2023 – sommer 2024 ble foreslått satt til kr 25 000.

Vedtak: Godkjent

---

4. Innkomne forslag

A Søknad om varmepumpe (Ragnhild redegjorde for forslaget)

Vedtak: Godkjent

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Maja Kozak Dehlin foreslått.

Vedtak: Godkjent

B Som styremedlem for 1 år, ble Anne Sewitsky og Siri Pallesen foreslått.

Vedtak: Godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Ragnhild Tronvoll og Espen Clausen foreslått.

Vedtak: Godkjent

D Som valgkomité for 1 år, ble Ragnhild Tronvoll og Espen Clausen foreslått.

Vedtak: Godkjent

E Som varamedlem til bakgårdsstyret ble Marte Berge foreslått.

Vedtak: Godkjent

Møtet ble hevet kl.: 18:00

Protokollen signeres av

Fører av protokollen	Protokollvitne
Asgeir Bardal	Anne Sewitsky

SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 74



Schweigaards gate 74 fotografert 1903

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på Sameiermøte 27.01.2010

§ 1 Formål

- Husordensreglene har som formål å sikre at seksjonseierne i Sameiet Schweigaards gate 74 tar nødvendig hensyn til hverandre ut fra de krav som gårdens alder og byggtekniske standard tilsier, slik at vi kan trives som beboere / brukere.
- Husordensreglene er et supplement til Sameiets vedtekter.

§ 2 Fellesarealer

- Rømningsveier, dvs. baktrapper, loft- og kjellergang, skal til enhver tid holdes frie for hindringer.
- Alle seksjonseiere er har ansvar for å holde fellesområdene frie for private gjenstander og avfall. Søppel og papir skal legges i anviste beholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderene tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

  Det er ikke tilltatt å

  - mate dyr og fugler i bakgård eller på sameiets eiendom.
  - røyke i oppgang, portrom eller ved søppelkassene (dette for at røyk ikke skal sive inn i lielighetene)
  - kaste sneiper/snusposer i fellesarealer, til sjenanse for fellesskapet.

- Port, oppgangsdør og baktrappdører skal holdes låst hele døgnet. Dersom det er behov for å holde en eller flere av disse dørene oppe i forbindelse med ut-/inntransport, arbeid eller lignende, er seksjonen som er ansvarlig for arbeidet også ansvarlig for å føre tilsyn med dørene og for eventuelle innbrudd eller lignende som skjer som resultat av dørene er satt åpne.
- De enkelte sameiene og de enkelte eierseksjonseiere er forpliktet til å sørge for at balkonger og uteareraler beholder sin orden og sitt kvalitetspreg og fortsetter å være i samsvar med design og andre generelle retningslinjer som gjelder for Sameiet. På denne bakgrunn er det ikke tillatt med forskjellige markiser, bruk av parabolantenner eller lagring på balkonger/ utearealer.
- Ved lengre fravær plikter eier/e å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vannet ikke fryser.
- I kjeller skal lagring skje på hyller e.l., ikke direkte på gulvet. Dette for å motvirke fukt og mugg/soppdannelse.
- Det er ikke tillatt å

  - lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene
  - lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere
  - bruke åpen ild, sveisepistol eller gnistframbringende verktøy i boder eller i fellesarealer
  - lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene
  - lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

- Det er ikke anledning til å plassere/montere private gjenstander på gårdens tak, fasader eller øvrig fellesareal. Det samme gjelder plakater og oppslag utenfor oppslagstavle.

- Barnevogner og uteleker til barn plasseres under trapp i 1. etg. Eierne plikter å reingjøre utstyret på rimelig måte før plassering.
- Sykler skal utendørs plasseres i Sameiets sykkelstativ i bakgården.
- Private gjenstander kan kun plasseres midlertidig i portrom, trappeoppgang, baktrapper, bakgård, felles kjeller- og loftsrom, etter avtale med Styret.
- Seksjonseier er økonomisk ansvarlig for reparasjon av skader på fellesareal, som kommer som resultat av inn-/utflytting, transport av gjenstander til kjeller/loft osv.

§ 3 Orden i leilighet

- Seksjonseier/e plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon. Seksjonseier/e har ansvar for at alle som gis adgang til seksjonen eller gården ikke forstyrrer, volder urimelig ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.
- Det er ikke tillatt å lagre eksplosive, illeluktende stoffer eller annet som kan sjenere øvrige beboere, i leilighetene. Gass til ovn/konfyr/grill kan lagres beholder som er godkjent i henhold til brannforskriftene

§ 4 Ro om dag/kveld/natt m.v.

- Støyende aktiviteter som banking, boring, musikkøvelser o.l. skal legges mellom 08.00 og 20.00. Slike aktiviteter skal ikke forekomme etter 16 på lørdager, ikke på søndager og ikke på offentlige fridager.
- I tidsrommet kl 23 og kl 07 skal det være ***nattero*** i gården. Alle lyder som kan forstyrre søvn hos naboer over/under/ved siden av seksjonen, skal unngås.
- Selskapelighet ut over kl 23, skal varsles til naboene over/under/ved siden i god tid på forhånd, og skal ikke forstyrre naboer på urimelig måte. Ukentlig festing utover kl. 23 er ikke tillatt.
- I tidsrommet kl. 20 og 23 skal lyder fra seksjonene være dempet, slik at barn som sover ikke forstyrres, at radio/fjernsyn kan høres uten anstrengelse i den enkelte seksjon. Lydnivået skal tilpasses slik at man ikke forstyrrer naboene. Dog må oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel og støvsuger kunne brukes.
- Dersom spesielle forhold tilsier det, kan styret pålegge tidsbegrensninger på støyende aktiviteter mellom kl 07 og 20.

§ 5 Grilling på balkonger

- Det er tillatt å benytte elektrisk grill og gassgrill på balkongene. Kullgrill er ikke tillatt.

§ 6 Parkering

- Bil-, motorsykkel- eller mopedkjøring er ikke tillatt på eiendommen uten tillatelse fra styret.
- Oppstart av moped/motorsykkel er ikke tillatt i portrom/bakgård.

§ 7 Dyrehold

- Det er ikke tillatt å la hund/katt bruke bakgården som toalett, den er lekeplass for barn og felles hage.

§ 8 Overtredelse av husordensreglene

- Seksjonseierne er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Seksjonseier plikter å føre nødvendig tilsyn med leietakere.
- Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Øvrige tiltak skjer i henhold til Sameiets vedtekter.
- Når mangler påtales, skal varselet inneholde opplysning om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

§ 9 Endringer

- Sameiermøtet kan endre husordensreglene med vanlig flertall.

Vedtekter for
Sameiet Schweigaards gate 74

Gnr 233 Bnr 399

Sist revidert på Årsmøte 24. april 2018

---

§ 1 Formål

Sameiet er stiftet av sameierne i eiendommen Schweigaards gate 74. Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i overensstemmelse ned disse vedtekter.

§ 2 Eierforhold og disposisjonsrett over seksjonene

Sameiets rettigheter og forpliktelser er begrenset til Lov om eierseksjoner (LOV-2017-06-16-65). Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 7, i forhold til den ideelle andel sameieren har. Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett.

Sameierne kan fritt omsette, leie ut og pantsette sin eierandel. Salg skal meldes skriftlig til sameiets styre eller dets forretningsfører for registrering. Sammenføyninger av seksjoner kan foretas med styrets og bygningsmyndighetenes godkjennelse. Nektelse kan bare skje på saklig grunnlag.

Ved utleie skal det meldes skriftlig til styret hvem som er leietagere, og med kontakt-informasjon til disse.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

§ 3 Årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøtet er samtlige sameiere. Hvert år avholder sameierne ordinært årsmøte innen utgangen av april måned.

Det ordinære årsmøtet skal behandle saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 5, utferdiger innkallelsen til møtet. Med innkallelsen skal følge styrets årsberetning med revidert regnskap for foregående år og driftsbudsjett for inneværende år, samt revisors beretning. Styret fremlegger også en årsplan med forslag til prioriterte arbeidsoppgaver for neste periode. Denne behandles av årsmøtet.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles skriftlig av styret. Styret skal innkalle til slikt møte dersom to eller flere av sameierne krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til årsmøte skal meddeles skriftlig med minst åtte og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært sameiermøte skal på samme måte skje med minst tre og høyst 20 dagers frist.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Saker av viktighet skal beskrives i møteinnkallelsen, herunder nyanskaffelser som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige. Dette gjelder også endringsforslag til vedtekter.

Revisor skal velges av årsmøtet.

§ 4 Årsmøtets ledelse og vedtaksprosedyrer

Årsmøtet ledes av styrets leder. Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall. Saker av viktighet som beskrevet i § 3 vedtas med 2/3 flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig og datert fullmakt.

§ 5 Styret i sameiet

Sameiet ledes av et styre på tre medlemmer. En av medlemmene skal være leder.

Styret velges av årsmøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Det skal velges to varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av årsmøtet det året tjenestetiden utløper. Gjenvalg kan finne sted.

§ 6 Styrets rettigheter og plikter

Styret forplikter sameierne ved underskrift av to – 2 – styremedlemmer i fellesskap. Styret er underlagt årsmøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på årsmøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige ledelse av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansettes vaktmester av styret.

§ 7 Driftsutgifter

Det årlige driftsbudsjett skal omfatte alle driftsutgifter for eiendommen, så som festeavgift, offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. På budsjettet settes også opp et passende beløp til vedlikehold av eiendommen for å møte enkelte års særlig store vedlikeholdsutgifter.

Forretningsføreren utligner på sameierne alle driftsutgifter vedrørende eiendommens drift, og fordelingen skjer i forhold til eierandelen.

På grunnlag av årsbudsjettet fastsetter styret månedlig à konto beløp som sameierne er forpliktet til å innbetale forskuddsvis til oppgitt betalingssted. De stipulerte beløp kan endres av styret såfremt de viser seg å være utilstrekkelige. Driftsutgiftene avregnes på grunnlag av årsregnskap. Endring av à konto beløp kan skje med en – 1 – måneds varsel.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for de heftelser han måtte ha på sin egen eierandel.

§ 8 Forsikring

Forretningsfører påser at eiendommen er behørig forsikret. Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere.

§ 9 Husorden

Alle sameierne er ansvarlige for at sameiets husordensregler blir fulgt av de sameieren gir tilgang til sameiet.

§ 10 Mislighold

Ved vesentlig mislighold påhviler det styret å pålegge sameieren å selge seksjonen i tråd med § 38 og § 39 i Lov om eierseksjoner.

Ved mislighold som består av unnlatt betaling av fastsatt beløp til dekning av andel av fellesutgifter, eller til dekning av fastsatt ekstra betaling vedtatt på årsmøte eller ekstraordinært sameiermøte, skal styret sende skriftlig påkrav med betalingsfrist på 30 dager. I påkravet skal det stå at unnlatelse av å betale andelen innen 30 dager gir styret rett til å vurdere saken som mislighold med mulighet for å begjære tvangssalg.

Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene har sameiet pantobligasjon i de enkelte eierandelene. Obligasjonene har ikke opptrinnsrett, se seksjonsbegjæringen.

Pantsikkerheten skal være kr. 15.000 i hver eierandel.

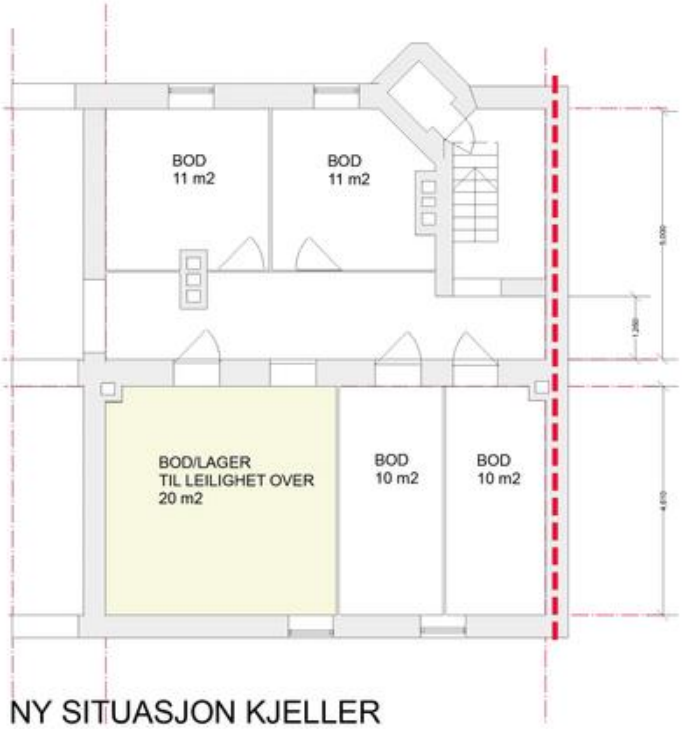
Obligasjonene er rente- og avdragsfrie og kan ikke avlyses på eierparten.

§ 11 Disposisjonsrett

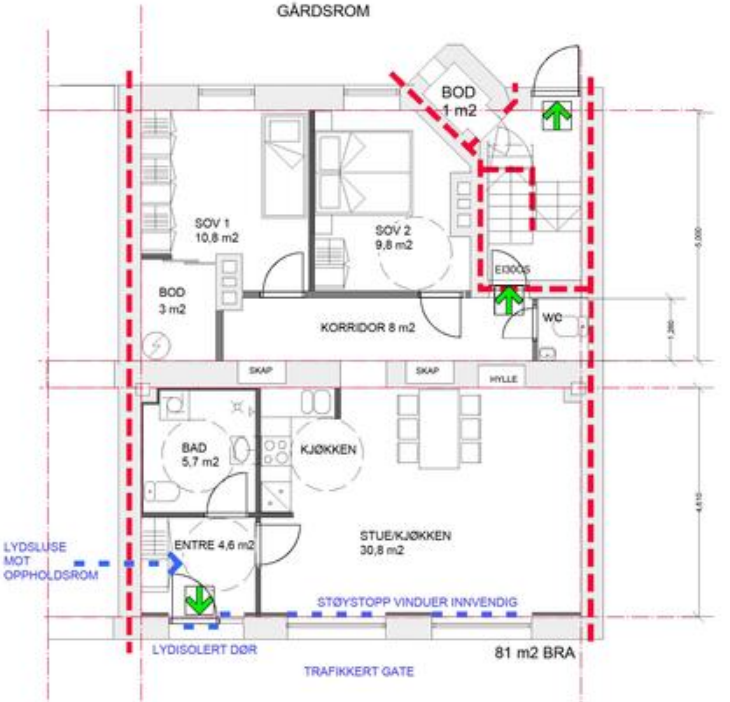
Det er sameiets oppgave å disponere eiendommen.

§ 12 Endringer i vedtektene

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på årsmøte og med 2/3 flertall av de avgitte stemmer.



NY SITUASJON KJELLER



NY SITUASJON PLAN 1

TEGNING FOR SØKNAD OM TILTAK

			SCHWEIGAARDS GATE 74	Arkitekt MNAL Harald Krokstrand Revefaret 11B, 0491 Oslo Mob. 9939 6990 Org. nr. 819 661 952 Mva.		
			233 / 399			
			PLANER SOM OMSØKT	sign. hk	kntr. hk	mål 1:100 i A3	dato 22.02.2021
A	31.08.21	HC-BAD	KT EIENDOM AS	oppdragsnr. 2020 006		tegn.nr. A-10 A	
nr.	dato	korreksjon					

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Revefaret 11 B
0491 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.09.2022
	202111565 - 83 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Celine Jødal	

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 74
Tiltakshaver: KT EIENDOM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 233/399/0/0
Søker: ARKITEKT MNAL HARALD KROKSTRAND
Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Schweigaards gate 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av del av 1. etasje til bolig, mottatt 07.06.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111565			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Reguleringskart			1/23
Plan kjeller og 1 etasje	A-10A	31.08.2021	4/6

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Celine Jødal - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
KT EIENDOM AS, Schweigaards gate 74, 0656 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Jernbaneveien 1
0667 OSLO

Kopi til:
JONAS WERNER ANDERSEN, KIRKESTREDET 4, 3263 LARVIK

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 10.03.2023
	202214181 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Daniel Rydland	

Adresse:	SCHWEIGAARDS GATE 74C	Eiendom:	233/399/0/0
Tiltakshaver:	JONAS WERNER ANDERSEN	Søker:	CHRISTIANIA RØRLEGGERBEDRIFT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schweigaards gate 74 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for *Rehabilitering av våtrom og utskifting av sluk - H0502*, mottatt 08.03.2023.

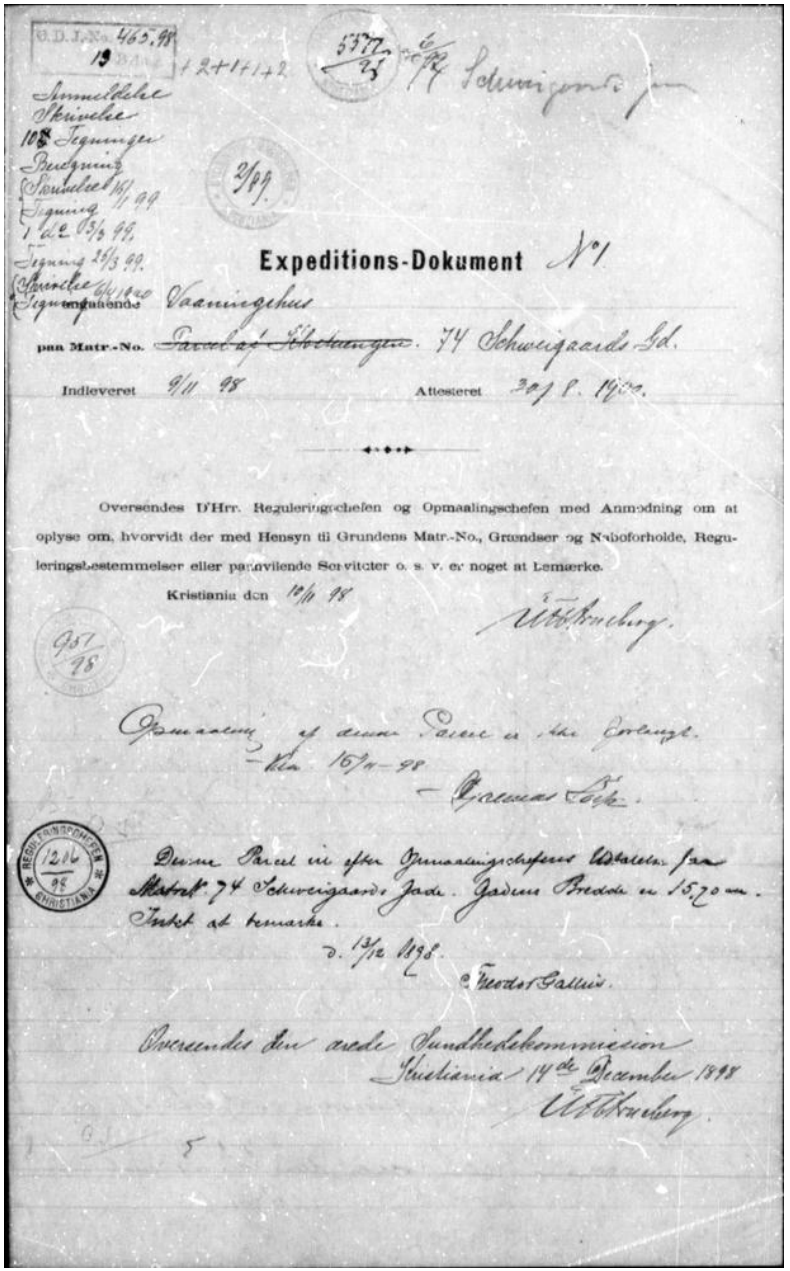
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Daniel Rydland - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker



G.D.J.No. 465.98
19
12+1+1+2
5377/98
74 Schweigaards Gd.
Summeldelse
Skrivelse
10/8 Tegninger
Beregning
Syndikat 16/1 99
Tegning
1 & 2 3/3 99.
Tegning 24/3 99.
Skrivelse 6/4 1900
Tegningsforandring

2/99.

Expeditions-Dokument N°1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. ~~Parcel af Løkkungen~~. 74 Schweigaards Gd.

Indleveret 9/11 98 Attesteret 30/8. 1900.

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

Kristiania den 10/11 98

U. Thorsberg.

957/98

Opmaalt af denne Parcel er ikke foretaget.
– Kra 15/11-98
– Gjermas Løke.

REGULERINGSCHEFEN 1206/98 KRISTIANIA

Denne Parcel vil efter Opmaalingschefens Udtalelse fra Matrik. 74 Schweigaards Gade. Gadens Bredde er 15,70 m.
Intet at bemærke.
d. 13/12 1898.
C. Theodor Gallis.

Oversendes den aarde Sundhedskommission
Kristiania 14de December 1898
U. Thorsberg.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PEWI AS
Postboks 266
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 18.07.2023
	202305064 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Ines Omvik	

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 74
Tiltakshaver: SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 74
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 233/399/0/0
Søker: PEWI AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schweigaards gate 74

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av skorstein, mottatt 04.07.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202305064			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oversiktsbilde			1/8
Tegning			1/9

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

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

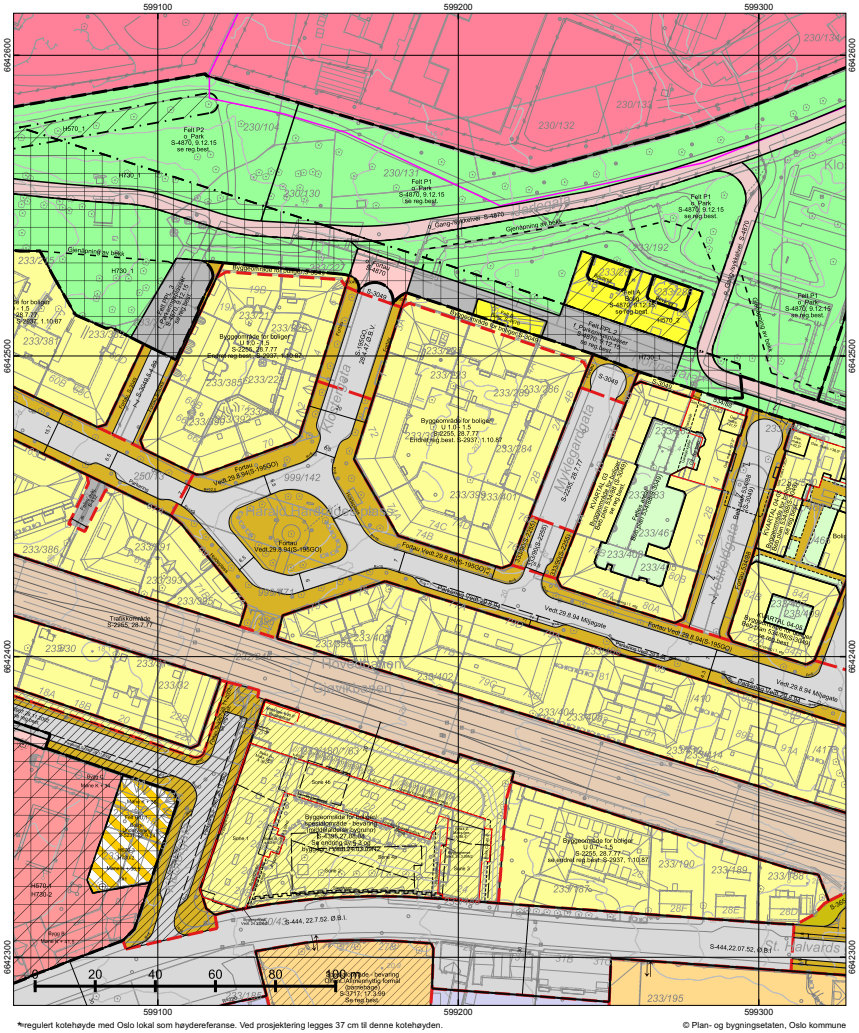
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Ines Omvik - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 74, Postboks 6668 St. Olavs Plass, 0129 OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140097/ 86508263
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167/FAKTURA
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 74D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/399

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)

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

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

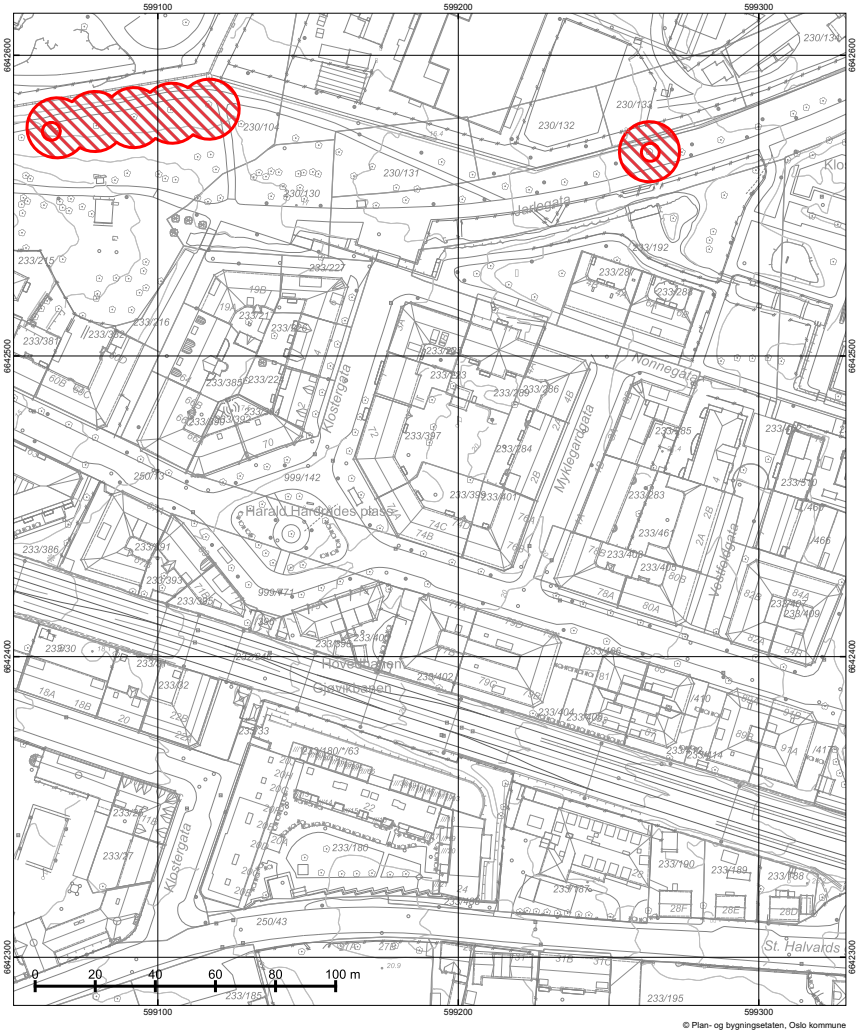
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

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

- Z — Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

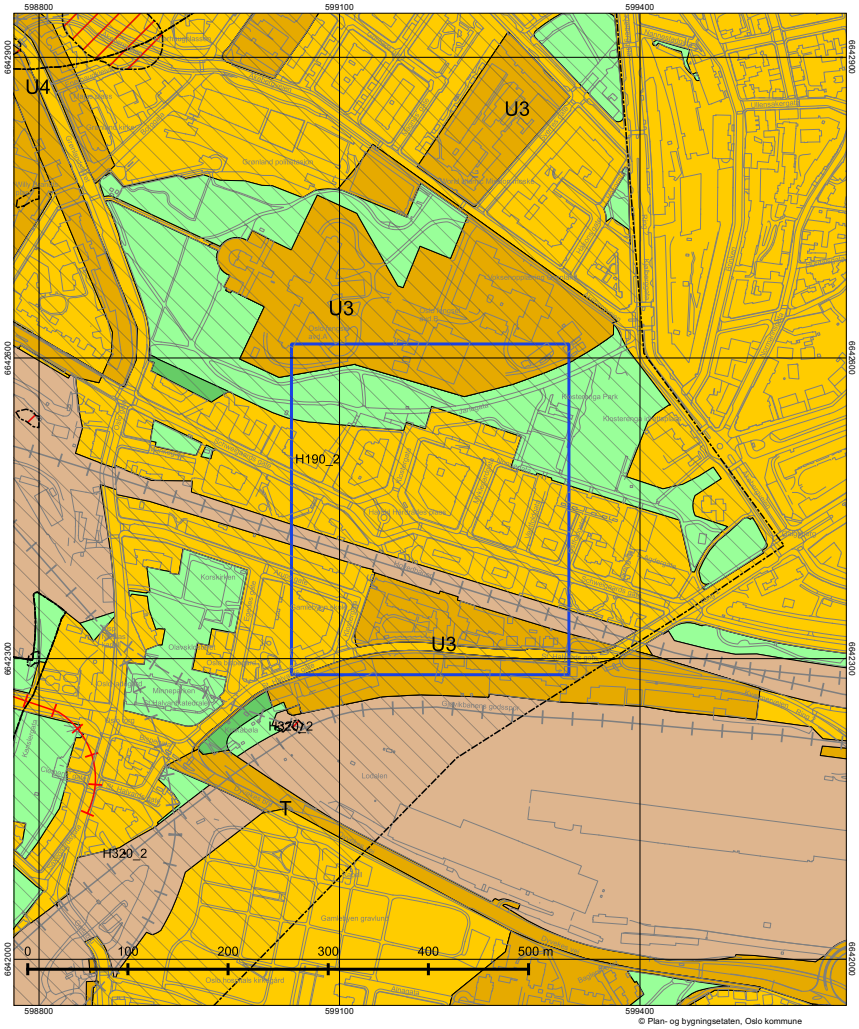
Dato: 24.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 140097/ 86508263
Deres ref.: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 74D
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/399

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140097/86508263
Deres ref.: 55528/

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: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 34-0045/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 74D 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 399, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no