

Schweigaards gate 56 A



Velkommen til

Schweigaards gate 56 A



Salgsoppgaven produsert 3. mars 2025

GAMLEBYEN v/KLOSTERENGA

Klassisk 3-roms hjørneleilighet med peis, god takhøyde, parkutsikt og parkering*. Modernisering. Ingen dok.avg.

Prisantydning	6 500 000,-
Fellesgjeld	52 276,-
Omkostninger	9 288,-
Totalpris	6 561 564,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 535,-
BRA-i	79 m²
Totalt BRA	95 m²
Soverom	2

Etasje	2. etg
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1899

Megler	Nikola Gresko
Telefon	906 10 852
E-post	n.gresko@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Lys og klassisk 3-roms hjørneleilighet med svært sentral beliggenhet i Gamlebyen. Her har du Botsparken og Klosterenga park som nærmeste nabo samt kort vei til butikker, dagligvare, trening, serveringssteder og kollektivtransport.

- Lave felleskostnader
- Mulighet for å bygge om til 3-roms
- Kjellerbod og loftsbod på 8 m^2 hver
- Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet
- Moderne klebersteinsovn med glassdør
- Låsbar port fra bakgården rett ut i parken
- Trikk-, buss- og T-baneforbindelser i alle retninger
- Stort potensiale og alternative planløsningsforslag
- 4 utleide næringslokaler gir stabil inntekt til borettslaget
- Sentral og attraktivt beliggenhet nært sentrum og fjorden
- Gratis parkering, 7 parkeringsplasser med førstemann til mølla-prinsipp

Arealer og innhold

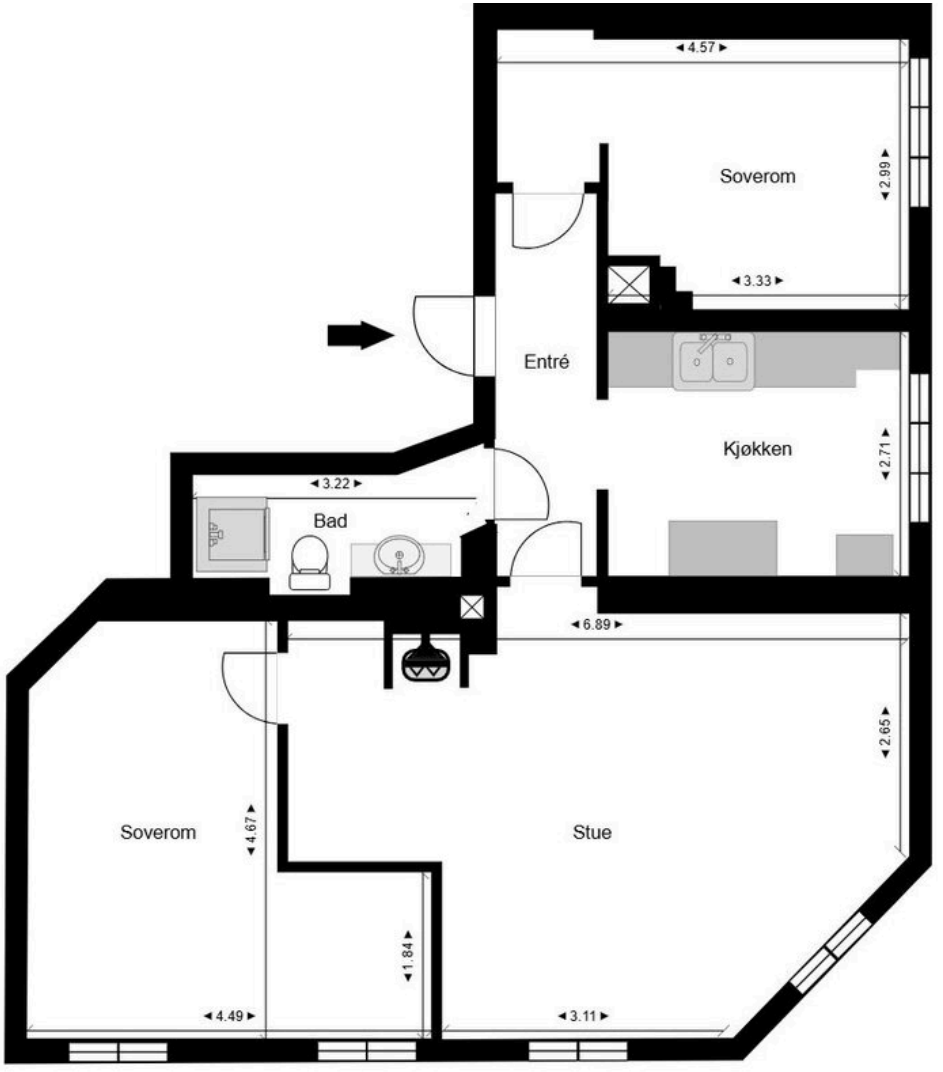
BRA-i:	79 kvm
BRA-e:	16 kvm
Totalt BRA:	95 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 79 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

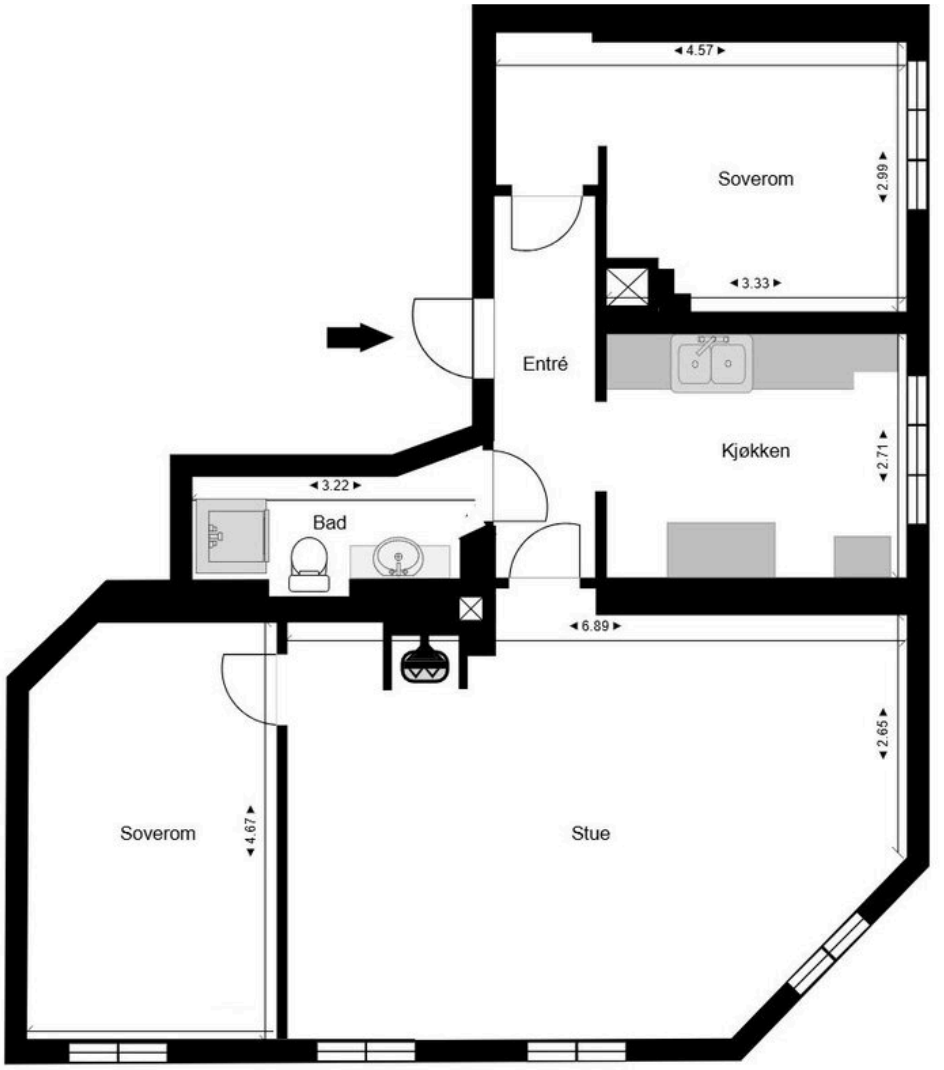
Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod



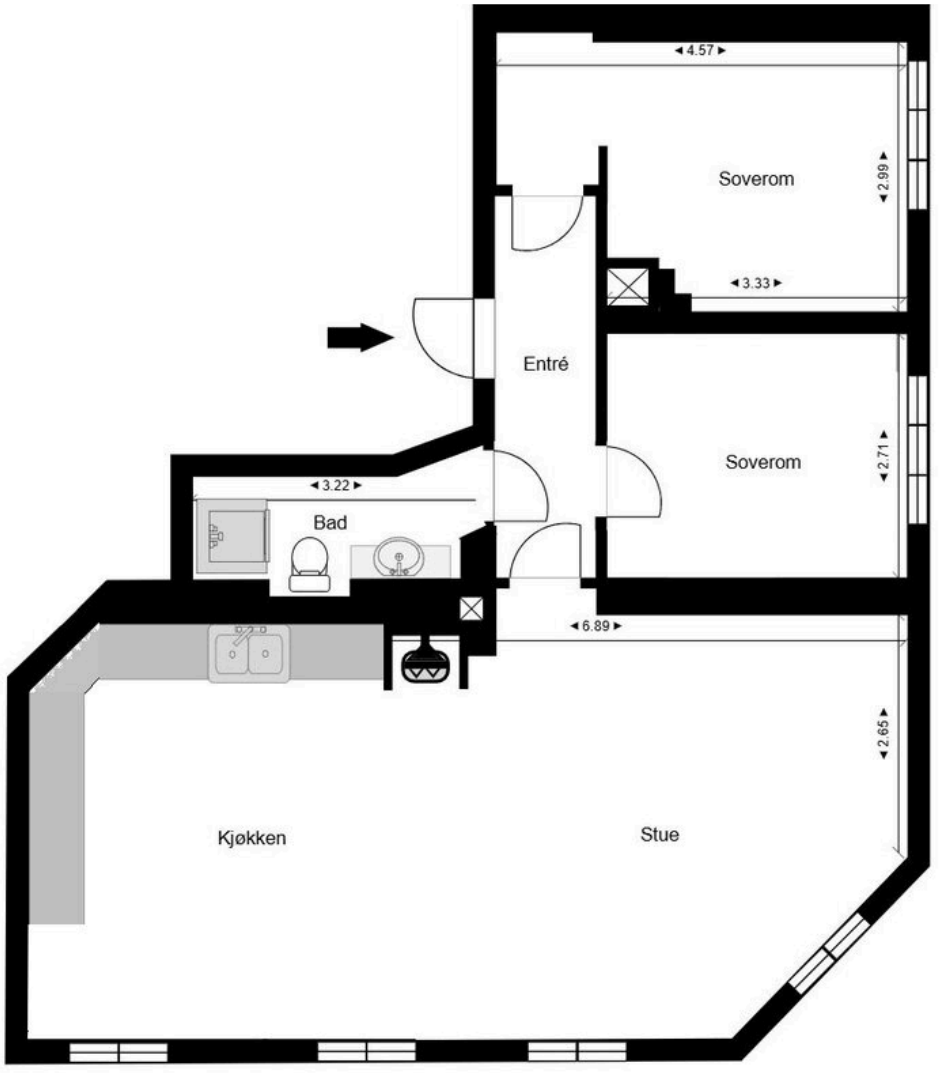
Schweigaards gate 56A- 2 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

Dagens planløsning



Schweigaards gate 56A- 2 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

Alternativ planløsning



Schweigaards gate 56A- 2 etasje
Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
v/Nils Fosberg
Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.

Alternativ planløsning







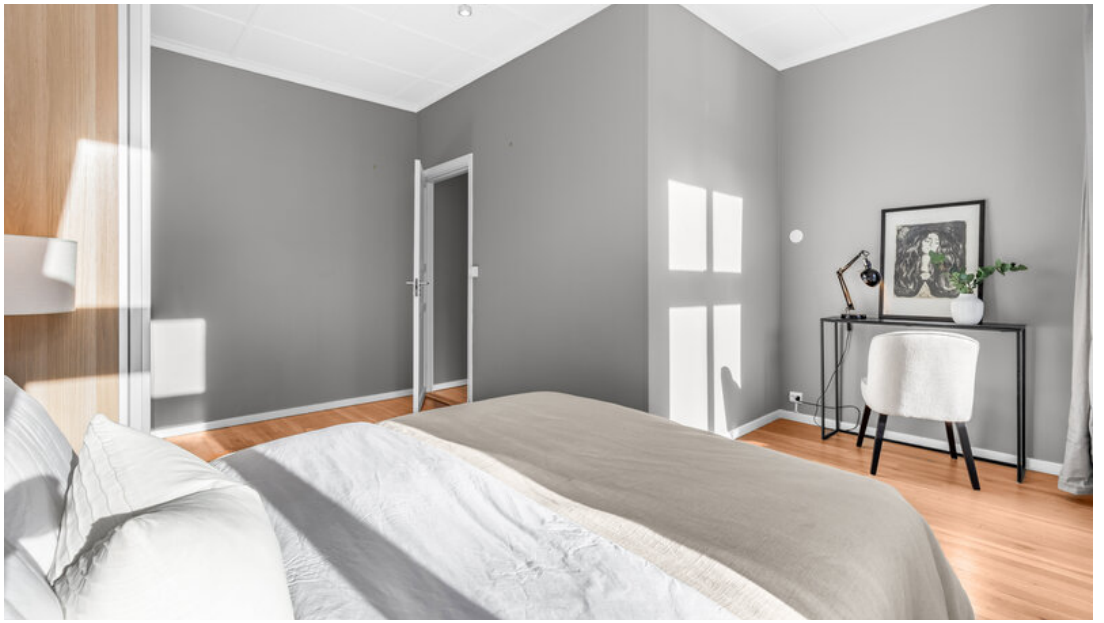























BOSCH




























LINDAA BYGG AS
ROALD & UMBERTO

Nærområde






KINABOLLE
KINABOLLE


CAFE


VINMONOPOLET
MENY




MENY
VINMONOPOLET




124
VELKOMMEN
LUT/LABET
BAKERI
BRUSSERI
BAR






BARCODE
STREET FOOD








SAUNA

Informasjon

Schweigaards gate 56 A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0809/24

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 376, snr 1 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 8 i Borettslaget Schweigaardsgt.56, org.nr. 946740322

Selgere
Einar Bache Nilsen og Ivana Malovic

Kjøpesum og omkostninger
6 500 000,- (Prisantydning)
52 276,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 552 276,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 938,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 288,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
21 988,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 561 564,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 574 264,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 16 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:

BRA-i: 79 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Total BRA: 79 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 8 kvm. Loftsbod
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Andelen disponerer kjellerbod på ca. 8 m² og loftsbod med skråtak og målbart areal på ca. 8 m².

Innhold

2. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.

I tillegg disponeres en kjellerbod og en loftsbod, begge på ca. 8 m² hver.

Standard

Stor, klassisk 3-roms med normalt god standard på innvendige overflater, noe bruksslitasje. Moderniseringsbehov på en del fastmontert inventar og tekniske løsninger. Malte vegger og originalt heltregulv i alle rom. Eldre bad og moderne kjøkken. Eldre entrédør og 3-lags vinduer fra 1984. Boligen har naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer. Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter og er plassert i kjøkkenbenken. Sikringsskap på soverom med 7 fordeligskurser sikret med automatsikringer. El-tilsyn gjennomført i 2025 og med 2 mindre avvik, begge avvik er utbedret. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Entré:
Entré/gang med adkomst til bad, soverom, kjøkken og stue.

Stue:
Lys og luftig hjørnestue med store vindusflater, god takhøyde, dekorlister i taket og peisovn i kleberstein med glassdør. God plass til sittegruppe og tilhørende møblement.

Kjøkken:
Separat kjøkken vegg-i-vegg med stuen. Moderne kjøkken med innredning i gårdskjøkkenstil. Takhøy innredning i kombinasjon med åpne hyller. God skap- og benkeplass. Stor tradisjonell gårdsvask på kjøkkenet. Frittstående hvitevarer på kjøkkenet medfølger handelen. Fullsize kjøleskap, fullsize fryseskap, komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Baderom:
Eldre, men funksjonelt bad med servant, wc og dusjkabinett. Baderomsinnredning med god lagringsplass.

Soverom I:
Stort soverom med med adkomst fra stuen. God plass til dobbeltseng og garderobeskap samt kommode eller skrivebord. Utsikt mot parken.

Soverom II:
Romslig soverom med med adkomst fra gangen. God plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet vender mot en rolig blindgate.

Parkering

*Borettslaget har 7 parkeringsplasser etter førstemann til mølla-prinsippet. I følge selger har kun 3 av plassene vært i bruk den siste tiden og det har alltid vært ledige plasser.

Det er for øvrig 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: kr 6.200,- for ett år
Motorsykkel og moped: kr 3.100,- for ett år
El-bil: kr 2.090,- for ett år
El-motorsykkel og el-moped: kr 1.045,- for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eiere?
- 2018

Har du kjennskap til eiendommen?
- Ja

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Det ble installert tilbakeslagsventil i bygården i 2017.

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. Søknadspliktig tiltak som er godkjent. Bygården ble reseksjonert på begynnelsen av 1980-tallet.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende?
- Sprekkdannelse på siden av peisovnen. Vært i kontakt med fagmann som mente at dette er ikke et problem.

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)
- Det ble installert tilbakeslagsventil i 2017. Ikke vann i kjellerbodene etter dette.

Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
- Ikke i leiligheten. Var brann i næringslokalet Neseblod i kjeller. Tror det var en stikkontakt. Har blitt utbedret.

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

- Gulvet i leiligheten er noe skjevt her og der.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Tilstandsrapport fra 2025. (Gjeldende for dette salget).

Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja. Tilstandsrapport 2025.

Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Ja. Restaurant på gateplan vil avgi noe støy innimellom.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Vi ber om at alle interessenter setter seg godt inn i egenerklæringsskjema, tilstandsrapport, vedtekter og husordensregler.

Bygningssakkyndig

Nils Fosberg

Byggemåte

Andelsleilighet som er en del av Borettslaget Schweigaardsgt. 56 i Gamlebyen. Borettslaget består av 12 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler. 3-roms hjørneleilighet i 2. etasje med adkomst via felles trappeoppgang. Boligen består av entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom. Takhøyden er målt til 2,78m i stue. Kjøkkenet er fra 2007 med noe bruksslitasje. Det er eldre våtromskonstruksjon. Vinduene er gamle og gulvene har en del skjevheter. Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt om man legger dagens standard til grunn. Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TG 2: 12
TG 3: 1
TGUI: 2

Lovlighet:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Innbo og løsøre

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

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

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

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

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

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

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

Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom og varmekabler på badet supplert med vedovn i stua.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruk i 2024 var på ca. kr 20.000,-.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 535,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett/TV, kommunale avgifter, felles strøm, dugnadskostnader og poster knyttet til normal drift og vedlikehold av borettsalget.

Fordelt på følgende måte:

Felleskostnader kr 1.630,-

Avdrag felleslån kr 1.655,-

Renter felleslån kr 250,-

Formuesverdi

Formuesverdi er ikke funnet etter søk.

TV/Internett/Bredbånd

TV/Internett inngår i felleskostnader.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Schweigaards gate 56 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Øvrig informasjon:
Borettslagets leieinntekter fra forretningslokalene overstiger 15 % av samlet leieinntekt. Borettslaget er derfor selskapslignet frem til regnskapsåret 2015. Mao. har andelseierne ikke rett til rentefradrag for sin andel av rentekostnader i borettslaget, og andelseierne får heller ingen komplette ligningsopplysninger som i andre borettslag. Det leveres egen selvangivelse for laget. Det er ikke beregnet prosentinntekt for andelshaverne, men borettslagets netto skattemessige formuesverdi er fordelt på andelshaverne. Et borettslag med stor gjeld, og derav høye renteutgifter, kan gi store utslag for den enkeltes selvangivelse. I borettslag med lite fellesgjeld vil ikke den økonimiske konsekvensen være særlig utslagsgivende. For regnskapsåret 2015 vil brl lignet på vanlig måte dvs. som alle andre borettslag.

Andelseierne får ikke fradrag for renter betalt gjennom felleskostnadene. Det skal heller ikke føres opp andel renteinntekter eller andel gjeld i selvangivelsen. Bakgrunnen for dette er at borettslaget har inntekter fra andre enn andelseierne som utgjør mer enn 15 % av totale leieinntekter, og da skal borettslag ifølge skattereglene lignes som eget selskap (skattesubjekt). Det skal i selvangivelsen kun føres opp kr 228.000,- i punkt 4.5.3.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er forkjøpsrett i borettslaget etter ansiennitet.

1. Andelseier i borettslaget
2. Storbyfellesskap
3. Medlem i USBL/storbymedlem

Meldefristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tirsdag 11.03.25 kl. 23:59.

Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 11.03.2025

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 52 276,- pr. 01.12.2024

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader.

Lånenummer: 90537088272, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 04.02.2025: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 28
Saldo per 04.02.2025: 526 700

Andel av saldo: 49 054
Første termin/første avdrag: 14.01.2024 (siste termin 14.05.2027)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Fellesformue

Kr 18 808,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

- Fasade delvis renovert i 2013
- Reparasjon av fasade mot gaten og på stallbygget i 2023
- Soilrør ble skiftet for ca. 17 år siden i forbindelse med byfornyelsen. Det ble foretatt kamerainspisering i 2023 og det ble ikke funnet noen mangler.
- Taket ble kontrollert i 2022, det er noe vannlekkasje fra taket som det er bestilt reparasjon på.
- Vi hadde Murbyen Oslo her på befaring i fjor, som så på fasade, kjeller, loft og stallbygg og de rapporterte at bygget var i god stand.
- Det er ca. 7 år siden det sist var kontroll av det elektriske anlegget. Det er planlagt å ha en ny kontroll av dette i år.

Hva skjer i gården?
Styreleder informerer:
Vi har et felleslån som vi betaler ned som skal være nedbetalt i 2027, det er ikke planlagt å ta opp noen nye lån før den tid. Det er diskutert i styret at det snart er på tide å skifte ut vinduene, men det prosjektet er ikke satt i gang enda. Her er planen å starte et forprosjekt med USBL Prosjekt, hvor en del av det også er å søke om tilskudd/stønader for enøk tiltak. Vi kommer mest sannsynligvis til å ta opp et nytt lån for dette, men det er ikke et ønske i styret å gjøre dette før det gamle lånet er nedbetalt.

Vi har i ca. 10 år hatt en sak på rømningsvei for oppgang B med OBRE, der det har sett ut som borettslaget har måtte sette inn en branntrapp på baksiden av bygget, men som har blitt avslått av byantikvaren. Etter siste runde med brannteknikere i fjor høst ser det ut som at vi kan slippe det pga. Høyden til den øverste balkongen, men det er ikke avklart enda, styret er i prosess med å utarbeide en ny brannrapport med Firesafe nå, så det er uvisst om det kommer noen andre krav som vi må etterfølge. jf. styreleder.

Vedtekter og husordensregler

Se vedtekter og husordensregler vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

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

Borettslagets forsikring

IF Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP586944

Tomt

Adkomst

Se vedlagt kartskisse 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 Eiendomsmegling visningsskilt. 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

Schweigaards gate ligger i et attraktivt og livlig område med nærhet til både byens puls og grønne omgivelser. Beliggenheten gir enkel tilgang til offentlig transport, butikker, kafeer og restauranter, samt kulturelle tilbud og rekreasjonsmuligheter. Med sin sentrale plassering kombinerer denne gaten bekvemmelighet med en koselig atmosfære, og tilbyr en ideell balanse mellom urbant liv og komfort."

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, Klosterena Park, 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 IT-sted, kjent for sin moderne arkitektur og innovative byutvikling. Dette pulserende området ved vannkanten kombinerer stilige boliger med en levende kulturscene og et variert utvalg av restauranter, butikker og underholdning. Med ikoniske landemerker som Barcode, Operaen og Munchmuseet, tilbyr Bjørvika en unik atmosfære og et dynamisk miljø som tiltrekker både innbyggere og besøkende. Her etableres det stadig nye konsepter både innenfor restaurant, mote, kultur og bademuligheter - Oslos nye skyline!

Eiendommen ligger nær Sørenga, hvor du kan nyte en flott badeplass med fantastisk utsikt over fjorden. Sørenga tilbyr en moderne strandpromenade og et tiltalende område for både avslapning og aktivitet, perfekt for å nyte solfylte dager og en aktiv livsstil. Opera Stranda er en populær destinasjon ved Oslofjorden, kjent for sin vakre beliggenhet rett ved Operaen. Dette området byr på en fantastisk strandpromenade med flotte turmuligheter og et livlig uteliv. Med sin moderne infrastruktur og nærhet til både kulturelle opplevelser og avslappende sjøutsikter, er Opera Stranda et perfekt sted for både rekreasjon og sosialt samvær

Gamlebyen, et av Oslos eldste nabolag, kjent for sine historiske bygninger og sjarmerende brosteinsgater. Her kan du oppleve Oslo middelalderhistorie, med rester av den gamle festningen og middelalderkirken, samt moderne restauranter og butikker som passer godt inn i den historiske konteksten.

Offentlig kommunikasjon

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. Få skritt fra inngangsdøren ligger busstoppene Oslo gate og Munkegata som bl.a. er stoppested for buss nr. 34, 37, 74, 100 og 110. Trikk går i Dronning

Eufemias gate ca. 400 meter unna. Oslo S, byens største knutepunkt, ligger også få minutters gange fra leiligheten eller kun få stopp med bussen. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 5 minutter på fine sommerdager.

Servicetilbud
Den nærmeste matbutikken ligger ved Harald Hårådes plass. Andre hverdagslige innkjøp gjør du hos Joker Gamlebyen få meter fra leiligheten. Hvis du vil ha noe ekstra godt til helgen, kan du få ferskt bakerbrød, oster og spekemat hos Gamle Oslo Delikatesse, som også ligger et steinkast unna. En liten spasertur unna finner du større matbutikker som Rema 1000, Coop Extra Grønland og Meny i Clemenskvartalet.

Studiesteder
Fra Gamlebyen i Oslo har du tilgang til flere studiesteder innen rimelig avstand: Universitetet i Oslo (UiO): Hovedcampus er på Blindern, men du finner også flere fakulteter og institutter i sentrum, som i sentrum av Oslo ved det gamle universitetet og området rundt. OsloMet – Storbyuniversitetet: Tidligere kjent som HiOA, har flere campuser i Oslo, inkludert en i sentrum som ligger nærmere Gamlebyen. Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo (AHO): Ligger i Maridalsveien, ikke langt fra sentrum, og tilbyr spesialiserte programmer innen arkitektur og design. Alle disse studiestedene er lett tilgjengelige fra Gamlebyen, enten med offentlig transport eller en kort kjøretur.

Skoler og barnehager
Se vedlagt nabolagsprofil i salgsoppgaven.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.06.1897. 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.

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

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

Byggesaker i området:
Schweigaards gate 52 B - Utskifting av vinduer på sydfasade
Saksnummer: 202460067 - Byggesak
Mottatt sak: 20.09.2024
Status: Tillatelse gitt

Schweigaards gate 58 A - Bruksendring av underetasje til bolig og ombygging av boliger i 1.-3. etasje

Saksnummer: 202200209 - Byggesak
Mottatt sak: 04.01.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Schweigaards gate 55 A - Tilbygg og påbygg
Saksnummer: 202462313 - Byggesak
Mottatt sak: 27.11.2024
Status: Mottatt søknad

Plansaker i området:
Schweigaards gate 41-53 og Oslo gate 1 - Detaljregulering: Nytt kontorbygg med utadrettet førsteetasje og gjennomgående park - Status: Avklaringsfase før politisk behandling
Saksnummer: 201615016 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.10.2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/376/1:
28.08.1897 - Dokumentnr: 900838 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1926 - Dokumentnr: 912563 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:376
Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1987 - Dokumentnr: 58633 - Forkjøpsrett
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2000 - Dokumentnr: 13266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:378
Bruksrett til uteareal.
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

20.11.1989 - Dokumentnr: 81033 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1252/1624
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av

felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

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

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

Eiendommen Schweigaards gate 56 har registrert arkeologisk minne i forbindelse med middelalderbyen. Oslo ble anlagt om lag rundt år 1000. Restene av middelalderbyen ligger i dag under Gamlebyens murgårder og er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal 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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 65 522,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 23 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. kr 19.900,-) kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 415,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 142 628,- 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. mars 2025

Megler

Nikola Gresko, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90610852

Megler 2

Anniken Høiby, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 93286276

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Schweigaards gate 56 A

Schweigaards gate 56B

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	320 elever, 25 klasser	**5 min** 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 16 klasser	**12 min** 1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	**16 min** 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	597 elever, 44 klasser	**11 min** 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	417 elever, 28 klasser	**25 min** 1.9 km
Hersleb videregående skole		**19 min**
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	**22 min** 1.6 km

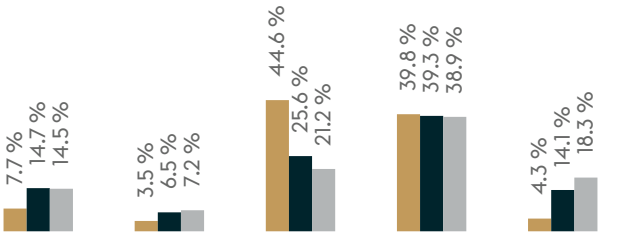
Offentlig transport

Oslo Hospital	Linje 13, 19	**7 min** 0.5 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	**11 min** 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	**17 min** 1.2 km
Oslo gate	Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**0 km**
Oslo Gardermoen		**39 min**

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0...	77 barn	**2 min** 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager...	70 barn	**6 min** 0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 å...	36 barn	**8 min** 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen nordre	855	520
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående
- Trikk

Sport

Gamlebyen skole	5 min
Ruinparken balløkke	5 min
Grip Gym	6 min
Fresh Fitness Grønland	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 74/100



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 2024

Tilstandsrapport

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 376
Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 95 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 13.02.2025 Rapportdato: 21.02.2025 Oppdragsnr.: 13743-1698 Referansenummer: F51003

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS Vår ref:

FOSBERG TAKST & BYGG AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Nils Fosberg
Uavhengig Takstingeniør
nils@fosbergtakstogbygg.no
906 58 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

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 føren 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

Andelsleilighet som er en del av Borettslaget Schweigaardsgt.56 i Gamlebyen. Borettslaget består av 12 boenheter og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

3-roms hjørneleilighet i 2 etasje med adkomst via felles trappeoppgang.
Boligen består av entré, bad, kjøkken, stue og 2 soverom.
Takhøyden er målt til 2,78m i stue.
Kjøkkenet er fra 2007 med noe bruksslitasje.
Det er eldre våtromskonstruksjon. Vinduene er gamle og gulvene har en del skjevheter.
Leiligheten er å anse som et oppussingsobjekt om man legger dagens standard til grunn.
Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TGUI: Bygning generelt |Andre innvendige forhold.
TG 2: Vinduer | Dører | Innvendige overflater |
Innvendige dører |
Bad- vegger, sluk/membran, sanitærutstyr, ventilasjon |
Kjøkken- overflater, avtrekk | Ventilasjon |
Elektrisk anlegg.
TG 3: Etasjeskiller

Andelsleilighet - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1899 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i naturstein/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.
Valmet tak i trekonstruksjon tekket med plater.

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er sidehengslet og med vippefunksjon.
Leiligheten har malt profilert hovedytterdør. Sikkerhetslås, kikkehull og dørpumpe montert.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv med heltre eik gulvbord.
Veggene har plater og malt strie.
Himling har malte plater, med belistning i stue og på soverom.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har 2 pipeløp i murstein.
I stua er det vedovn med kleberstein. Underlag av metall og forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.
Det er malte heltre fyllingsdører.
Døren mellom entré/stue har glassfelt.

Porttelefon/internett/tv.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har ukjent alder.
Veggene har plater med malt strie. Fliser over servant.
Taket har malte plater.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.
Det er ukjent sluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet har innredning med nedfelt servant overskap, veggmontert oppheng og belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Overskap med benkebelysning.
Benkeplaten er av heltre med dobbel vaskekum i porselen.
Det er opplegg for komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har naturlig ventilasjon. Naturlig ventilasjon fungerer ved at det tilføres luft gjennom ventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger og avtrekket går gjennom klaffeventiler innvendig i bygget.

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner på badet.
Det er opplegg for vaskemaskin under kjøkkenbenken.
Opplegget er sikret med waterguard.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.

Det er elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom og varmekabler på badet supplert med vedovn i stua.
Sikringsskap på ett soverom.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter
Kursfortegnelse.
Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

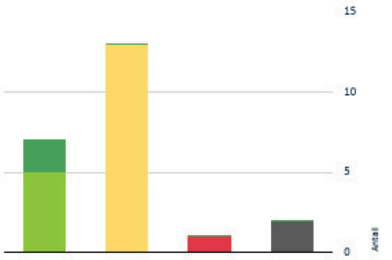
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

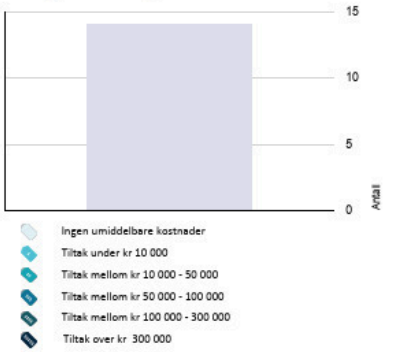
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert.
I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Bygning generelt Gå til side
- Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Vinduer Gå til side
- Utvendig > Dører Gå til side
- Innvendig > Overflater Gå til side
- Innvendig > Innvendige dører Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
- Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side
- Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1899

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1899 i kvartalsbebyggelse.
Grunnmur i natursten/tegl.
Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.
Valmet tak i trekonstruksjon tekket med plater.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

TG 2 Vinduer

Det er malte trevinduer med 3-lags glass.
Vinduene er sidehengslet og med vippefunksjon.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er eldre og har nedsatt tetthet og isoleringsevne i forhold til dagens krav.
Flere av vinduene subber på karmen, men kan åpnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utskifting av vinduer i årene som kommer.
I borettslag ligger vanligvis dette under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Kostnad er derfor ikke beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Leiligheten har malt profilert hovedytterdør.
Sikkerhetslås, kikkehull og dørpumpe montert.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er ikke brann- og lydklassifisert. Det er krav til dette på dører som vender mot fellesareaeler.
Generelt har døren en del slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren må skiftes ut for å oppfylle brannkrav i forskrift.
I borettslag ligger vanligvis dette under borettslagets vedlikeholdsansvar.
Kostnad er derfor ikke beregnet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av heltre eik gulvbord.
Veggene har plater og malt strie.
Himling har malte plater, med belistning i stue og på soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tregulvet har en del slitasje.
Det er avdekket noe misfarging på ett sover, svimerker på soverom og hakk i en eikestav ved vedovn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tregulvet kan slipes for utbedring.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjeller:
Stue- 50mm.
Kjøkken- 40mm
Soverom- 26mm
Soverom- 20mm

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har 2 pipeløp i murstein. Pipeløp er rehabilitert i 2018
I stua er det vedovn med kleberstein.
Underlag av metall og forskriftsmessig avstand til brennbart materiale.

Årstall: 2018 **Kilde:** Offentlig informasjon

TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Innvendig er det malte heltre fyllingsdører.
Døren mellom entré/stue har glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dør til ett soverom har avskallet maling ved vrideren.
Dørene ellers har kun normal bruksslitasje og er fungerende

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer og det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.
Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Badet har ukjent alder.
I følge tidligere salgs-annonser er badet overfladisk pusset opp på 2000-tallet.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon foreligger.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har plater med malt strie. Fliser over servant.
Taket har malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger har en del skruehull og andre merker.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skruehull bør tettes med silikon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Ukjent sluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

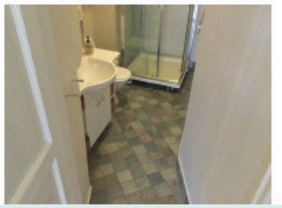
Sluk er plassert under dusjkabinett og er lite tilgjengelig for besiktigelse og rengjøring.
Type sluk og membran er derfor uavklart.

Estimert levetid for membran:
Smøremembran - 15 år
Membranduk- 20 år

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det kreves nærmere undersøkelser for å avgjøre om tiltak er nødvendige.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant overskap, veggmontert oppheng og belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Dusjkabinettet mangler sokkel.
Den ene døren i kabinettet er løs i nedre del.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montér sokkel og fest døren i sporet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under døren.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da det ikke er forenelig å montere vifte som kobles til et naturlig ventilasjonssystem.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > BAD

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i teglstein.
Det er søkt med fuktindikator på utsatte steder, det er ikke avdekket unormale forhold.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Overskap med benkebelysning.
Benkeplaten er av heltre med dobbel vaskekum i porselen.
Det er opplegg for komfyr, kjøleskap, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er slitte benkeplater og noen mindre merker på fronter.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Benkeplater kan slipes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er krav til en form for mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner på badet.

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

Kobberrør som er eldre enn 25 skal i henhold til NS3600 gis TG2.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon fungerer ved at det tilføres luft gjennom ventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger og avtrekket går gjennom klaffeventiler innvendig i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er ikke tilførsel av friskluft til leiligheten.
Vinduer har ikke ventiler og det er ikke avdekket luker i yttervegger.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Ventilasjonsluker er trolig tettet igjen ved oppussing av leiligheten.
Disse bør lokaliseres og gjenåpnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er opplegg for vaskemaskin under kjøkkenbenken.
Opplegget er sikret med vannvakt.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert i kjøkkenbenk.
Beredereren har ukjent alder.

TG 1 Oppvarming

Det er elektrisk oppvarming med panelovner i oppholdsrom og varmekabler på badet supplert med vedovn i stua.

TG 2 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.

Tilstandsrapport

Sikringsskap på ett soverom.
7 kurser med automatsikringer.
Jordfeilbryter
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Det er ukjent når det ble det elektriske anlegget ble sist gang totalt rehabilitert

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Historikken er ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja Det er gjennomført el-kontroll 13.02.2025 og følgende feil ble avdekket:

   - Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom.

   - Det var montert en eller flere stikkontakter med jordpinne som var uten jordforbindelse. (feil deksel)

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Generell kommentar

Det har vært el-kontroll og det ble avdekket mindre avvik som ikke er rettet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.
Brannslukningsapparat tilgjengelig.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Brannslukningsapparat fra 2018

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

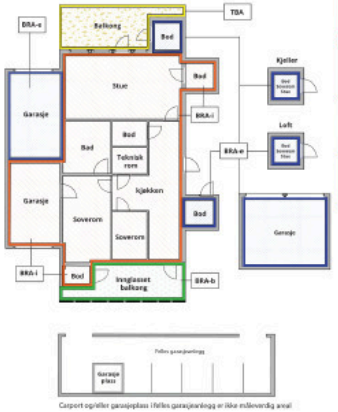
Hva er måleverdig areal?

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 branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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.

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO
Norsk takst

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2 Etasje	79			79			79
Loft		8		8		8	16
Kjeller		8		8			8
SUM	**79**	**16**				**8**	**103**
SUM BRA	**95**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med andelen følger kjellerbod på ca 8m2 og loftsbod med skråtak og målbart areal på 8m2, gulvarealet er 16m2.
Arealer gjelder anviste boder. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

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)
Andelsleilighet	79	16

Kommentar

Andelsleilighet

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Einar Bache Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	376		0	1110.6 m²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 56 A

Hjemmelshaver
Borettslaget Schweigaardsgt.56

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
8/Borettslaget Schweigaardsgt.56	946740322	8	USBL	Einar Bache Nilsen og Ivana Malovic.

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
8	14 870	*31.12.2024*	49 054	*04.02.2025*

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet sentralt i gamlebyen.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 1 111 m²

Tinglyste/andre forhold

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP586944			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen	Ikke gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	19.02.2025	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Eiendomsverdi	19.02.2025	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Tegninger		Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Forretningsfører	04.02.2025	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei
Ferdigattest	15.06.1897	Ekspedisjons- dokument.	Gjennomgått	1	Nei
Vedtekter		Forhold i borettslaget	Gjennomgått	9	Nei

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 376
0301 OSLO

Fosberg Takst & Bygg AS
Vetlandsfaret 7 A
0684 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/FS1003

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Malovic, Ivana	9578-5997-4-768082	2025-02-19 19:34:59
Nilsen, Einar Bache	9578-5999-4-1831735	2025-02-19 19:29:43

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. feb. 2025

Oppdragsnummer
14-0809/24

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 56 A, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Einar Bache Nilsen, Ivana Malovic

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2018

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?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP586944
Forsikret i: If skadeforsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble installert tilbakeslagsventil i bygården i 2017.

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: Bygården ble reseksjonert på begynnelsen av 1980-tallet

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?
Ja

Beskriv: Sprekkdannelse på siden av peisovn. Vært i kontakt med fagmann som mente at dette ikke er et problem.

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 ble installert tilbakeslagsventil i 2017. Ikke vann i kjellerbodene etter dette.

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?
Ja

Beskriv: Ikke i leiligheten. Var brann i næringslokalet Neseblod i kjeller. Tror det var en stikkontakt. Har blitt utbedret.

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

Beskriv: Gulvet i leiligheten er noe skjevt her og der

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport. 2025. 79m2 p-rom

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?

Ja

Beskriv: Restaurant på gateplan vil avgi noe støy innimellom.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0809/24

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Nilsen, Einar Bache	**2025-02-19**	**Malovic, Ivana**	**2025-02-19**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Nilsen, Einar Bache		bankID Malovic, Ivana	

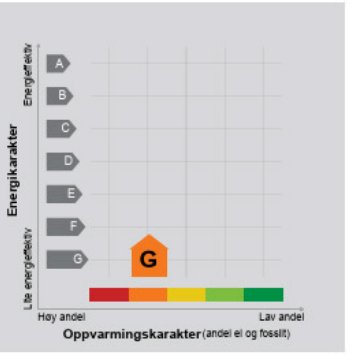
SIGNICAT

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Schwelgaards gate 56A
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	376
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80608713
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-73692
Dato	30.01.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 6 834 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

5 576 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	950 liter ved

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.02.25 Side 1 av 2

Borettslaget Schweigaardsgt.56	**Vår ref.:**	191/8	**Fødselsdato eier:**	07.02.1977
Schweigaards gate 56 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1977
0656 OSLO	**Eiere:**	Einar Bache Nilsen, Ivana Malovic		
Organisasjonsnr: 946 740 322	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 535**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 655
	Felleskostnader	1 630
	Renter felleslån	250

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	49 054	Gjeld siste årsoppg.:	50 664
Klient ajourf. lån:	509 313	Klient gj. s. årsoppg.:	543 993

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537088272, Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 04.02.2025: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 28

Saldo per 04.02.2025: 526 700

Andel av saldo: 49 054

Første termin/første avdrag: 14.01.2024 (siste termin 14.05.2027)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Henrik Falla
Adresse:	Schweigaards gate 56 B
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 97525995
E-post:	schweigaardsgate56@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 04.02.2025

Utestående saldo: **-3 530**

Felleskostnader:	-3 530	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	3 530

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	50 664	Andre inntekter:	326
Annen formue:	14 870	Utgifter:	4 079		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	228 000
Andelsnr: 8		Partialobligasjonsnr:	8

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890
Gårds/bruksnr:	233/376

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre Dato utkjørt: 04.02.25 Side 2 av 2

Borettslaget Schweigaardsgt.56	**Vår ref.:**	191/8	**Fødselsdato eier:**	07.02.1977
Schweigaards gate 56 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	05.01.1977
0656 OSLO	**Eiere:**	Einar Bache Nilsen, Ivana Malovic		
Organisasjonsnr: 946 740 322				

8: Bygning/eiendom

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1125

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586944

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Parkering: Noen biloppstillingsplasser i gården.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag.

Andre spesielle opplysninger: Borettslagets leieinntekter fra forretningslokalene overstiger 15 % av samlet leieinntekt. Borettslaget er derfor selskapslignet frem til regnskapsåret 2015.. Mao. har andelseierne ikke rett til rentefradrag for sin andel av rentekostnader i borettslaget, og andelseierne får heller ingen komplette ligningsopplysninger som i andre borettslag. Det leveres egen selvangivelse for laget. Det er ikke beregnet prosentinntekt for andelshaverne, men borettslagets netto skattemessige formuesverdi er fordelt på andelshaverne. Et borettslag med stor gjeld, og derav høye renteutgifter, kan gi store utslag for den enkeltes selvangivelse. I borettslag med lite fellesgjeld vil ikke den økonomiske konsekvensen være særlig utslagsgivende. For regnskapsåret 2015 vil brl lignet på vanelig måte dvs som alle andre borettslag.

Oppvarming: Elektrisk. Varmtvann er IKKE inkl. i felleskostnadene.

Andelseierne får ikke fradrag for renter betalt gjennom felleskostnadene. Det skal heller ikke føres opp andel renteinntekter eller andel gjeld i selvangivelsen. Bakgrunnen for dette er at borettslaget har inntekter fra andre enn andelseierne som utgjør mer enn 15 % av totale leieinntekter, og da skal borettslag ifølge skattereglene lignes som eget selskap (skattesubjekt). Det skal i selvangivelsen kun føres opp kr 228.000,- i punkt 4.5.3.

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

Anniken Høiby

Fra: Styret Schweigaardsgt.56 <schweigaardsgate56@gmail.com>
Sendt: tirsdag 25. februar 2025 21:01
Til: Anniken Høiby
Emne: SV: Mail til styreleder vedr. salg

Hei Anniken,

beklager sent svar.

- Fasade delvis renovert i 2013
- Reparasjon av fasade mot gaten og på stallbygget i 2023
- Soilrør ble skiftet for ca 17 år siden i forbindelse med byfornyelsen. Det ble foretatt kamerainspisering i 2023 og det ble ikke funnet noen mangler.
- Taket ble kontrollert i 2022, det er noe vannlekkasje fra taket som det er bestilt reparasjon på.
- Vi hadde Murbyen Oslo her på befaring i fjor, som så på fasade, kjeller, loft og stallbygg og de rapporterte at bygget var i god stand.
- Det er ca 7 år siden det sist var kontroll av det elektriske annlegget. Det er planlagt å ha en ny kontroll av dette i år.
- Hva er inkludert i felleskostnadene?
    - Vi har et felleslån som vi betaler ned som skal være nedbetalt i 2027, det er ikke planlagt å ta opp noen nye lån før den tid. Det er diskutert i styret at det snart er på tide å skifte ut vinduene, men det prosjektet er ikke satt igang enda. Her er planen å starte et forprosjekt med USBL Prosjekt, hvor en del av det også er å søke om tilskudd/stønader for enøk tiltak. Vi kommer mest sannsynligvis til å ta opp et nytt lån for dette, men det er ikke et ønske i styret å gjøre dette før det gamle lånet er nedbetalt.
    - Det er et felleslån på balkongene som ble satt inn for ca 10 år siden, men det er det bare leilighetene som har balkong som betaler på.
    - Vi har en fellesavtale med Telia på internett og tv.
    - Ellers er det penger til fellesstrøm, kostnader for dugnad ol.
    - Siden borettslaget har 4 næringslokaler har inntektene derifra bidratt til at vi har kunnet holde felleskostnadene nede, enn så lenge har beboerne sluppet å skatte personlig på de inntektene, men det er en risiko for at det kan skje i fremtiden. Det har vært flere runder med skatteetaten på dette, men USBL har hjulpet oss i dialogen der og vi har så lenge sluppet det.
- Det er ingen tvister som kjøper trenger å bli informert om.
- Vi har i ca 10 år hatt en sak på rømningsvei for oppgang B med OBRE, der det har sett ut som borettslaget har måtte sette inn en branntrapp på baksiden av bygget, men som har blitt avslått av byantikvaren. Etter siste runde med brannteknikere i fjor høst ser det ut som at vi kan slippe det pga. Høyden til den øverste balkongen, men det er ikke avklart enda, styret er i prosess med å utarbeide en ny brannrapport med FIresafe nå, så det er uvisst om det kommer noen andre krav som vi må etterfølge.

Håper dette svarer på spørsmålene dine, hvis det er noe mer er det bare å si ifra.

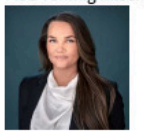
Med vennlig hilsen

Henrik Falla
Styreleder

Fra: Anniken Høiby
Sendt: tir. 25 februar 2025 09:30
Til: Borettslaget Schweigaardsgate 56
Emne: SV: Mail til styreleder vedr. salg

Hei,
Skulle gjerne hatt svar her 😊

Med vennlig hilsen,



Anniken Høiby
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Nordvik Frogner
932 86 276
a.hoiby@nordvikbolig.no

NORDVIK

Nordvik.app

Fra: Anniken Høiby
Sendt: torsdag 20. februar 2025 11:19
Til: schweigaardsgate56@gmail.com
Emne: Mail til styreleder vedr. salg

Hei,

Vi har fått i oppdrag å selge andel nr. 8. I den anledning har vi noen standard spørsmål vi alltid sender til styreleder med mål om å dekke all vesentlig informasjon. Er det noe som ikke er relevant for dere, så hopp gjerne over gjeldende spørsmål.
Som styrets leder håper jeg du kan svare på dette:
• Hva har vært gjort de siste årene (vedlikeholds historikk)?
• Når var soilrør/tak/fasade, drenering, elektrisk i bygget sist tatt?
• Hva er inkludert i felleskostnadene?

Videre lurer jeg på:
• Skal det gjøres noe / eller noe som er diskutert som vil øke fellesgjeld eller felleskostnader?
• Er det andre ting som har vært meldt inn/diskutert som kjøper bør bli opplyst om? Tvister av noe slag?
• Har dere hatt besøk av Brann-etat med evt. pålegg eller fått utarbeidet andre rapporter som sier noe om vedlikehold?

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgt.56

Tid og sted: Onsdag 18.05.2022 kl. 17:00 - USBL hovedkontor, Arbeidersamfunnets Plass 1(vis a vis sentrum scene)

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Omgjøring av loftsareal til boareal

5.2 Branntrappløsning(orienteringssak)

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes

3. Årsmelding 2021

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 60.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Omgjøring av loftsareal til boareal

Forslag fra Lars Thorkildsen(H0401):

Til styret og generalforsamlingen,

Jeg ønsker å melde om følgende sak til generalforsamling 18.05.2022

Jeg ønsker å gjennomføre en mulighetsstudie for å kartlegge mulighet for omgjøring av loftareal til boareal. Jeg vil ta kostnaden for dette for å forhåpentligvis kunne kjøpe arealet rett over H0401 (ca. 65 kvadratmeter, mellom oppgang A og B) og bygge ut dette inn i egen leilighet. Dette vil innebære utredning av hele loftet gjort av profesjonelle aktører.

Utbygging av loft vil føre med seg flere fordeler for borettslaget samlet, samt hver andelshaver. En utbygging vil gi kapitaltilskudd til borettslaget og gi et bidrag i form av vedlikehold, brannsikkerhet, reduserte felleskostnader, rydding i fellesarealer og mer.

Det første steget er å få generalforsamlingens samtykke til å gjennomføre mulighetsstudiet. Dersom mulighetsstudiet viser at det er mulighet for ombygging av loftareal til boareal ønskes vedtak om forkjøpsrett på loftareal over H0401 til andelseier av H0401 som påkostet mulighetsstudiet og gjennomføringen av det.

Dersom gjennomført vil mulighetsstudiet bli tilgjengeliggjort for styret og kan brukes av borettslaget dersom det skulle være nødvendig i fremtidige saker som omhandler

loftarealet.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir tillatelse, og styret mandat, til å gi andelseier av H0401 lov til å gjennomføre mulighetsstudiet for utbygging av loftareal til boareal, og forkjøpsrett til å kjøpe samt bygge ut areal over leilighet H0401 til egen leilighet dersom mulighetsstudie viser mulighet for utbygging av loftareal til boareal.

5.2 Branntrappløsning(orienteringssak)

Diskusjon rundt branntrappløsning. Styreleder orienterer.

Forslag til vedtak: Tas til orientering

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Linnéa Elisabeth Svensson
Styremedlem, Kari Reigstad
Styremedlem, Hanna Linnea Björk
Styremedlem, Einar Bache Nilsen
Varamedlem, Christian Mælandsmo

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**139 869**	**252 199**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	211 169	90 963
Tilbakeføring av avskrivning	16 237	16 237
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-151 604	-219 530
B. Årets endring disponible midler	**75 802**	**-112 330**
C. Disponible midler	**215 671**	**139 869**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	273 982	304 727
Kortsiktig gjeld	-58 311	-164 858
C. Disponible midler	**215 671**	**139 869**

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

Resultatregnskap 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	365 436	384 468	360 000	376 400
Leie forretningslokaler	1	553 680	542 790	548 000	548 000
Sum leieinntekt		**919 116**	**927 258**	**908 000**	**924 400**
Annen inntekt					
Diverse inntekt		0	0	90 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**0**	**90 000**	**0**
Sum inntekt		**919 116**	**927 258**	**998 000**	**924 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	8 460	6 060	7 000	8 000
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	16 237	16 237	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	13 429	11 032	16 000	16 000
Kostnad eiendom/lokale	5	74 416	41 286	50 000	53 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	126 784	125 184	133 000	136 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	0	919	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	9	26 405	239 810	685 000	955 000
Revisjonshonorar		4 309	4 211	4 000	4 000
Forretningsførerhonorar		84 170	82 199	85 000	87 000
Andre honorar	10	4 909	1 756	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	198	0	0
TV/bredbånd		52 151	51 278	58 000	58 000
Kontingent og gaver		4 600	4 600	5 000	5 000
Forsikring		132 489	121 184	131 000	141 000
Eiendomsskatt		22 061	22 061	22 000	22 000
Andre kostnader	11	35 837	1 171	3 000	3 000
Sum kostnad		**671 881**	**794 811**	**1 270 000**	**1 559 000**
Driftsresultat		**247 235**	**132 447**	**-272 000**	**-634 600**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		967	1 296	0	0
Rentekostnad		37 033	42 781	36 000	31 000
Netto finansposter		**36 066**	**41 485**	**36 000**	**31 000**
Årsresultat		**211 169**	**90 963**	**-308 000**	**-665 600**
Overført til/fra annen egenkapital		211 169	90 963	0	0
SUM OVERFØRINGER		**211 169**	**90 963**	**0**	**0**

Balanse 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	12	11 128	11 128
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 931 145	7 931 145
Andre driftsmidler	3	828 478	844 715
Sum anleggsmidler		**8 770 752**	**8 786 989**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		19 846	44 000
Andre kortsiktige fordringer	13	962	1 032
Forskuddsbetalte kostnader		50 967	145 197
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		202 207	114 498
Sum omløpsmidler		**273 982**	**304 727**
SUM EIENDELER		**9 044 734**	**9 091 716**

Balanse 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 526 785	5 315 616
Sum opptjent egenkapital		**5 526 785**	**5 315 616**
Sum egenkapital	**14**	**5 527 985**	**5 316 816**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	908 438	1 060 042
Borettsinnskudd		2 550 000	2 550 000
Sum langsiktig gjeld		**3 458 438**	**3 610 042**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 810	160 383
Påløpne renter		2 544	2 960
Annen kortsiktig gjeld	16	2 957	1 515
Sum kortsiktig gjeld		**58 311**	**164 858**
Sum gjeld		**3 516 749**	**3 774 900**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 044 734**	**9 091 716**
Pantstillelser	17	3 458 438	3 610 042

Sted: Oslo Dato: 18/5-22

Linnea Erna Elisabeth Svensson
Styreleder

Einar Bache Nilsen
Styremedlem

Hanna Linnea Björk
Styremedlem

Kari Reigstad
Styremedlem

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	122 100	91 800
3622 Leietillegg balkonger	54 648	54 648
3650 Innkrevde felleskostn. renter	37 908	42 726
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	150 780	195 294
3605 Leie forretningslokaler	553 680	542 790
Sum	**919 116**	**927 258**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	6 060
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**66 060**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt	Balkonger	Søppelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 931 145	699 931	162 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 931 145	699 931	162 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	33 828
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 931 145	699 931	128 547
Årets avskrivninger :	0	0	16 237
Anskaffelsesår :	1990	2014	2019
Antatt levetid i år :			10

Boligselskapets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningskasko i If Skadeforsikring. Polise nr. SP586944

Borettslaget består av 12 andeler.
Borettslagets eiendommer er oppført på gnr 233, bnr 376 i Oslo kommune. Eiertomt på 1 125 kvm, og utgjør kr. 1 427 606 av byggets verdi.

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

Note 4 - Energikostnader

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	13 429	11 032
Sum	**13 429**	**11 032**

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 625	0
6360 Annet renhold	18 100	0
6361 Fast renhold	29 910	29 414
6392 Containerleie/tømming	10 867	9 466
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 914	2 405
Sum	**74 416**	**41 286**

Konto 6360 gjelder fasadevask.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	126 784	125 184
Sum	**126 784**	**125 184**

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	**5 625**	**5 625**

Beløp på konto 6420 gjelder programlisens for Bevar HMS.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	239
6552 Driftsmateriell	0	680
Sum	**0**	**919**

191 Borettslaget Schweigaardsgt.56 Org. nr. 946740322

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	2 834	133 897
6602 Vedlikehold VVS	0	1 975
6603 Vedlikehold elektro	0	22 863
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 375	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	54 000
6644 Fasade/balkonger	0	11 863
6648 Vedlikehold dører og porter	4 196	15 213
Sum	**26 405**	**239 810**

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

Note 10 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 409	1 756
6720 Juridisk honorar	3 500	0
Sum	**4 909**	**1 756**

Konto 6714: Tilleggstjenester omfatter avtale om godkjenning av nye andelseiere, og avtale om godkjenning av bruksoverlating.
Konto 6720 gjelder bistand vedrørende leieavtale.

Note 11 - Andre kostnader

	2021	2020
7770 Betalingskostnader	1 003	981
7773 Omkostninger innkreving	8 084	190
7795 Husleietap	26 750	0
Sum	**35 837**	**1 171**

Note 12 - Skatt

Borettslaget har søkt om dispensasjonen i forhold til 15%-regelen for 2021. Posten utsatt skattefordel er uendret i balansen fra 2015, da det kan nyttiggjøres ved senere anledning.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	962	1 032
Sum	**962**	**1 032**

Beløpet på konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans, dette blir utbetalt i 2022

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 315 616	211 169	5 526 785
Sum opptjent egenkapital	**5 315 616**	**211 169**	**5 526 785**
Sum egenkapital	**5 316 816**	**211 169**	**5 527 985**

191 Borettslaget Schweigaardsgt.56 Org. nr. 946740322

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90537055498**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.65 %
Betingelser:	Fastrente i fem år
Beregnet innfridd:	04.04.2027
Opprinnelig lånebeløp:	1 438 190
Lånesaldo 01.01:	1 060 042
Avdrag i perioden:	151 604
Lånesaldo 31.12:	**908 438**
Saldo 5 år frem i tid:	62 087

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537055498	2	88 952	177 904
	1	84 607	84 607
	1	81 355	81 355
	1	80 089	80 089
	1	77 507	77 507
	2	71 226	142 452
	1	70 059	70 059
	3	64 821	194 463

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	2 957	828
2980 Andre påløpte kostnader	0	687
Sum	**2 957**	**1 515**

Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Schweigaardsgt.56

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	908 438
Innskuddskapital	2 550 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 458 438**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 931 145**

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

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 3 372 000.

191 Borettslaget Schweigaardsgt.56 Org. nr. 946740322

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 56

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Schweigaardsgt 56s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 24. mai 2022
KPMG

Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - Borettslaget Schweigaardsgt.56

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret i Borettslaget Schweigaardsgt.56 består av 3 kvinner og 1 mann
Styret har etter generalforsamling 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Linnéa Elisabeth Svensson – valgt for 1 år - på valg i 2022
Styremedlem, Kari Reigstad – valgt for 2 år i 2021– ikke på valg i 2022
Styremedlem, Hanna Linnea Björk – valgt for 2 år i 2021– har flyttet og må erstattes
Styremedlem, Einar Bache Nilsen – på valg i 2022, og ønsker ikke gjenvalg

Varamedlem, Christian Mælandsmo – valgt for 1 år – har flyttet og må erstattes

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaardsgt.56 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Schweigaardsgt.56 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 946740322
Borettslaget Schweigaardsgt.56 består av 12 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaardsgt.56 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586944. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Schweigaardsgt.56 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Antall styremøter: 6
Antall generalforsamlinger: 1
Det var 2 dugnader i regi av borettslaget og to plantedager i bakgården, samt i gata.

Brannvern og HMS
- Rømningsvei
Løsning for rømningsvei i oppgang B, ytre seksjon utredes var planlagt lukket i 2021. Da gården er på gul liste er det nødvendig med en uttalelse fra Byantikvaren. Henvendelsen fra Borettslaget med forslag til tre ulike løsninger ble sendt i mars 2021 og svaret kom i desember 2021.
Utbedringen skulle lånefinansieres av et rammelån, vedtatt på generalforsamling i 2021, men dette er dermed ikke effektuert. Det har nylig, i april 2022 kommer en tilbakemelding fra Plan- og bygningsetaten om at man må velge den løsningen man selv synes er best og søke med arkitekttegninger. Dette er også i henhold til innspill fra OBRE, som vi har god dialog med. Søknad til PBE ventes å sendes inn før sommeren 2022.

Næringslokaler
Borettslaget leier ut fire lokaler til næring.
- Stallen, Ragnhild Wiik – har hatt redusert aktivitet den siste perioden. Julemarked i desember var en hyggelig aktivitet.
- Roald & Umberto- har hatt redusert åpningstid. Leiekontrakten gikk inn i sitt siste 5-årsbolk høsten 2021. Eier ønsker å selge virksomheten sin og ønsket å forlenge til en 10-årsavtale, men tanke på gunstigere salgsmuligheter. Dette avslo styret. Og avtalen står slik den er.
- Neseblod – har hatt redusert åpningstid i 2021, men har forsøkt å ha åpent så mye som mulig. De var plaget av mus i kjelleren vinteren 2021, men dette løste seg etter at matvarer lagret i kjelleren ble fjernet og hull ble tettet.
- Kumi – har hatt stengt grunnet Covid19 siden mars 2020.
- Iht leieavtalene skal næringsmegler befare café (Kumi) og restaurantlokalene (Roald& Umberto) for markedsmessig leiepris.

Vedlikehold
- Renhold
oppgangene rengjøres annenhver uke v Ren Service. Planen var at avtalen skulle overføres til ny vaktmesterordning, men siden denne ikke har fungert har avtalen fortsatt å løpe.

- Vaktmester
Styret hentet inn en rekke tilbud fra leverandører av vaktmestertjenester og valget falt på Smart vaktmesterservice. Etter to besøk fra disse, forsvant de helt, men fortsatte å sende månedlig faktura. Forholdet er avsluttet og vaktmester oppgavene må løses av beboerne til ny leverandør kommer på plass.

- Tagging
det er kontinuerlig blitt fjernet tagging. Det har vist seg å være svært dyrt og styret hentet inn tilbud i 2021 for å få ned prisen.

- Vinduer, fasade og tak
Noen av vinduene fikk nødhjelp i 2021, men det trengs uten tvil nye vinduer. Noen har begynt å løsne fra rammen. Utskifting av noen vinduer anbefales. Styret vurderer å utrede dette nærmere i 2022 og har fått et tilbud på gjennomgående teknisk tilstandsrapport på hele bygården, samt stall fra firmaet WSP.

Prosjekt Stallen
- USBLs miljøfond
Borettslaget har tidligere mottatt 90.000 fra USBLs miljøfond for utbedring av felleslokaler i stallen. Borettslaget må selv matche med minimum samme beløp. Styret valgte i 2021 å

avstå fra midlene, da det etter flere runder på Mitt anbud ikke var egnede aktører som kunne levere det arbeidet som trenges til avsatt budsjett. Her trengs også omfattende kompetanse om bygningsteknikk, som styret ikke innehar.
- Jobben ble lagt ut på Mitt anbud både høsten 2020 og våren 2021.
- Det trengs renovasjon av gulv, vegger og tak og styret ønsker å få en tilstandsrapport fra firmaet WSP slik at riktige anbudsgrunnlag kan utarbeides. WSP kan også sette oss i kontakt med egnede aktører og ikke minst bistå med innsikt i hva arbeidene bør koste.

Økonomi
Borettslagets lån i Husbanken fra 1990 ble ferdig nedbetalt første halvdel 2020. Derfor gikk også husleien ned. Husleien ble justert opp igjen i 2021 for å sørge for bedre egenkapital til kommende arbeider. Det gjenstår et lån i Handelsbanken som pr mai 2022 har saldo 843 533. Lånet er ferdig nedbetalt i 2027.
Rammelån i DNB, vedtatt opptatt på generalforsamlingen 2021, har så langt ikke blitt benyttet.

Budsjett 2022
Det er for 2022 budsjettert med minus. Dette fordi rømningsvei i oppgang B og andre utbedringer må lånefinansieres. Det ble i 2021 tatt opp et rammelån i DNB, men dette har ikke blitt tatt i bruk enda.

Utleie av bolig
Styret har i 2021 godkjent utleie av leilighet H403.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgt.56 onsdag 18.05.2022 kl. 17:00 - USBL(Arbeidersamfunnets Plass 1)

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Vidar Karlstad

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Einar B. Nilsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7
Antall fremlagte fullmakter: 3
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2021 ble gjenomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2021

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

Vedtak:
Årsmeldingen for 2021 ble presentert og tatt til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 60.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Omgjøring av loftsareal til boareal

Forslag fra Lars Thorkildsen(H0401): Til styret og generalforsamlingen,

Jeg ønsker å melde om følgende sak til generalforsamling 18.05.2022

Jeg ønsker å gjennomføre en mulighetsstudie for å kartlegge mulighet for omgjøring av loftareal til boareal. Jeg vil ta kostnaden for dette for å forhåpentligvis kunne kjøpe arealet rett over H0401 (ca. 65 kvadratmeter, mellom oppgang A og B) og bygge ut dette inn i egen leilighet. Dette vil innebære utredning av hele loftet gjort av profesjonelle aktører.

Utbygging av loft vil føre med seg flere fordeler for borettslaget samlet, samt hver andelshaver. En utbygging vil gi kapitaltilskudd til borettslaget og gi et bidrag i form av vedlikehold, brannsikkerhet, reduserte felleskostnader, rydding i fellesarealer og mer.

Det første steget er å få generalforsamlingens samtykke til å gjennomføre mulighetsstudiet. Dersom mulighetsstudiet viser at det er mulighet for ombygging av loftareal til boareal ønskes vedtak om forkjøpsrett på loftareal over H0401 til andelseier av H0401 som påkostet mulighetsstudiet og gjennomføringen av det.

Dersom gjennomført vil mulighetsstudiet bli tilgjengeliggjort for styret og kan brukes av borettslaget dersom det skulle være nødvendig i fremtidige saker som omhandler loftarealet.

Vedtak:
Generalforsamlingen gir tillatelse, og styret mandat, til å gi andelseier av H0401 lov til å gjennomføre mulighetsstudiet for utbygging av loftareal til boareal, og forkjøpsrett til å kjøpe samt bygge ut areal over leilighet H0401 til egen leilighet dersom mulighetsstudie viser mulighet for utbygging av loftareal til boareal.

Forslaget falt mot en stemme.

5.2 Branntrappløsning(orienteringssak)

Diskusjon rundt branntrappløsning. Styreleder orienterer.

Vedtak:
Tatt til orientering

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Linnea Elisabeth Svensson for 1 år.

6.2 Valg av to styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Falla for 2 år.

Valgt ble: Christina O. Snartum for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Martin Steinbekken for 1 år.

Valgt ble: Einar B. Nilsen for 1 år.

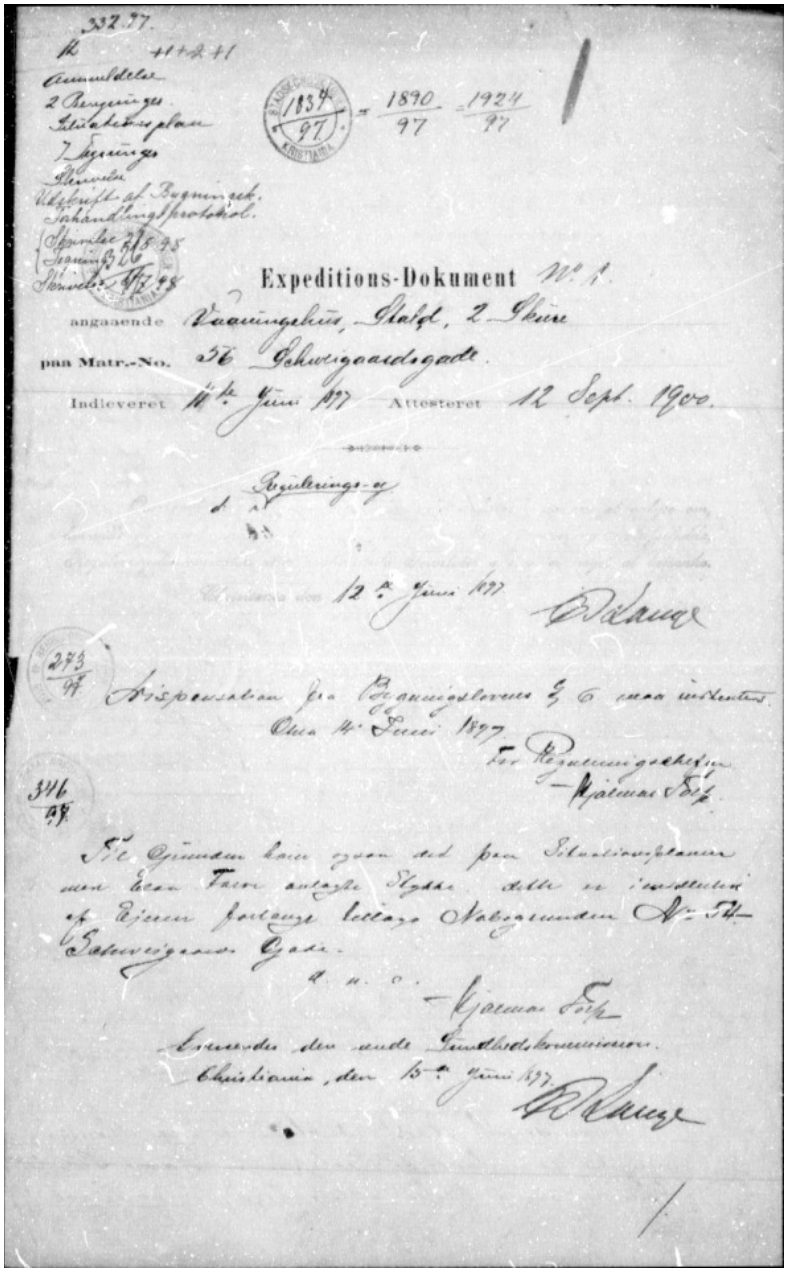
Protokollen er godkjent av:

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Einar B. Nilsen/s/

Protokollvitne



332.97.
R 41+241
Anmeldelse
2 Tegninger
Situationsplan
7 Tegninger
Skjemaer
Udskrift af Bygningsreg.
Forhandlingsprotokol.
Skjemaer 218.98
" 220
Pl. 97.98
Skjemaer 97.98

1834/97 = 1890/97 - 1934/97

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Baaningshus, Stald, 2 Skure

paa Matr.-No. 56 Schweigaardsgade.

Indleveret 11te Juni 97 Attesteret 12 Sept. 1900.

Reguleringsv.

12te Juni 97

273/97 Dispensation fra Bygningslovens § 6 maa indhentes.
Chra 11. Juni 1897
For Reguleringscommissionen
Kjelmar Falk

346/97 Da Ejendommen kun ogsaa ved paa Situationsplanen med røde Farve anlagte Bygninger skulde indrettes til Ejerens fortsatte beboelse Matrikelnummer No. 54 Schweigaardsgade Gade.
d. u. c.
Kjelmar Falk

Ekspederes den unde Grundbestyrelsescommission.
Christiania, den 15te Juni 1897.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 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: 14-0809/24

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 56 A 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 233, bnr 376, 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