

Schweigaards gate 96



Velkommen til

Schweigaards gate 96



Salgsoppgaven produsert 8. juni 2025

SJELDEN MULIGHET I GAMLEBYEN

Utrolig fin og gjennomført 3 (4)-roms med høy standard fra 2024/2025, balkong og mange plassbygde løsninger. Heisadkomst

Prisantydning	100,-
Omkostninger	171 350,-
Totalpris	171 450,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 906,-
BRA-i	77 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2
Etasje	4

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1950

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no


ÖLSTILAR





Kort fortalt

SCHWEIGAARDS GATE 96
Presentert av Vilde Nadden

En utrolig fin og nyere oppusset selveierleilighet med høy standard og arkitekttegnede løsninger. Leiligheten ligger fint til i 4. etasje, i en av Gamlebyens historiske funkisgårder. Originale detaljer som store vinduer og god takhøyde møter det moderne på en smakfull måte. Med sine 77 kvadratmeter byr boligen på rikelig med plass. Dette er en leilighet for deg som vil bo tilbaketrukket, men allikevel i nærheten av alt.

Fra alle rom i leiligheten har du fantastisk utsikt over alt fra Ekebergskrenten, Oslofjorden og Vålerenga.

- Heisadkomst
- Herlig balkong
- 2 romslige soverom
- Nyoppusset i 24/25
- Nydelig utsikt i alle retninger
- Stort separat kjøkken med plass til langbord
- Drømmebad med badekar og møbelsnekrede løsninger i eik

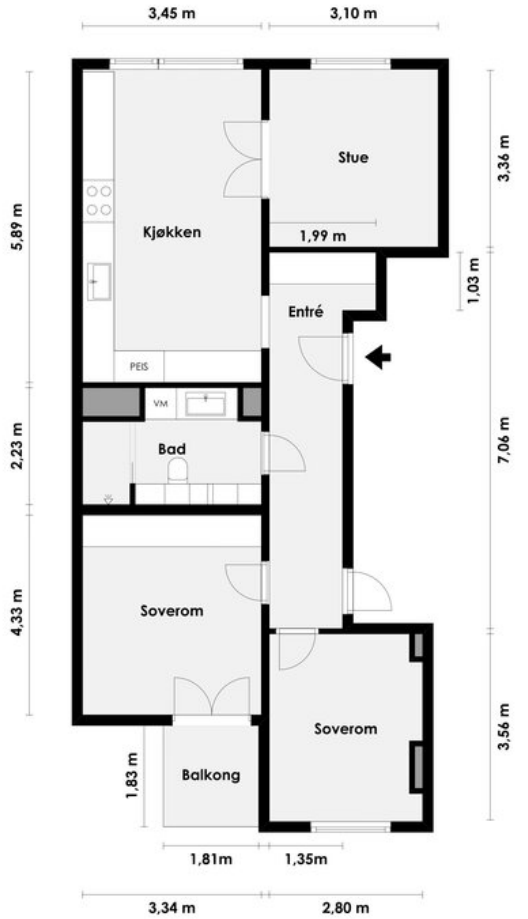
Arealer og innhold

BRA-i:	77 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. En kjellerbod på 2 kvm og en loftsbod på 3 kvm (6,3 gulvareal, skråtak)
Total BRA: 5 kvm.



Avvik kan forekomme. Tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved å benytte tallene på tegningen.

Forklaring av bilde/rommet

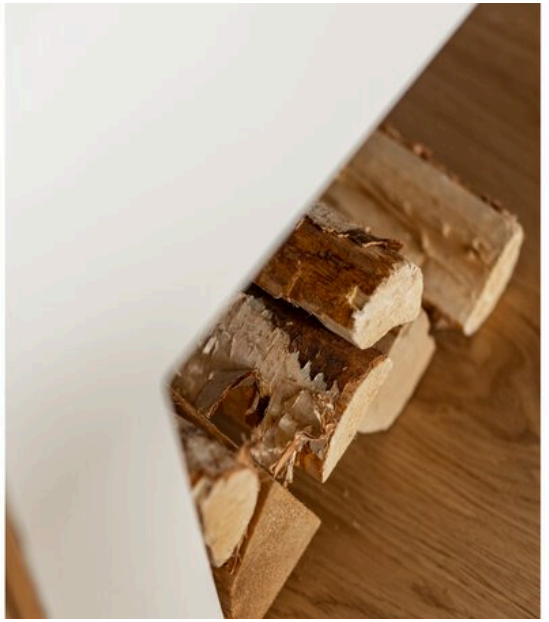


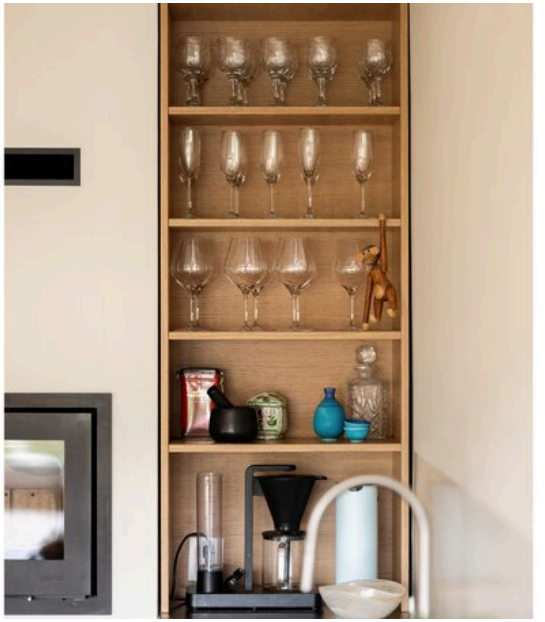

Astemo











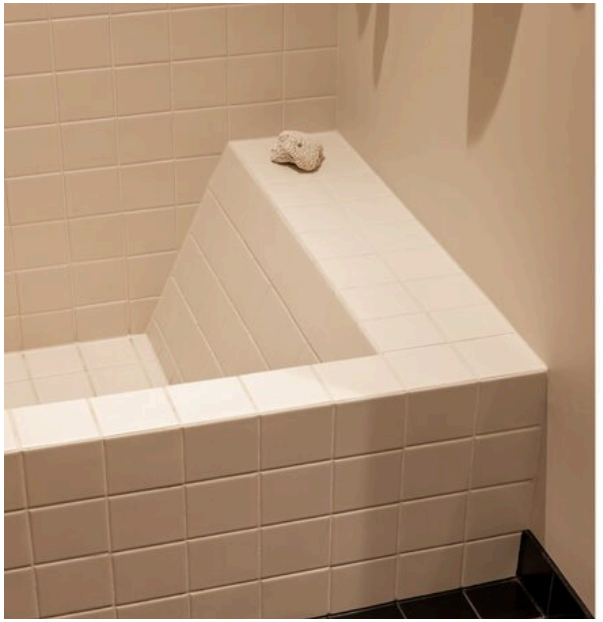





ÖLSTILAR



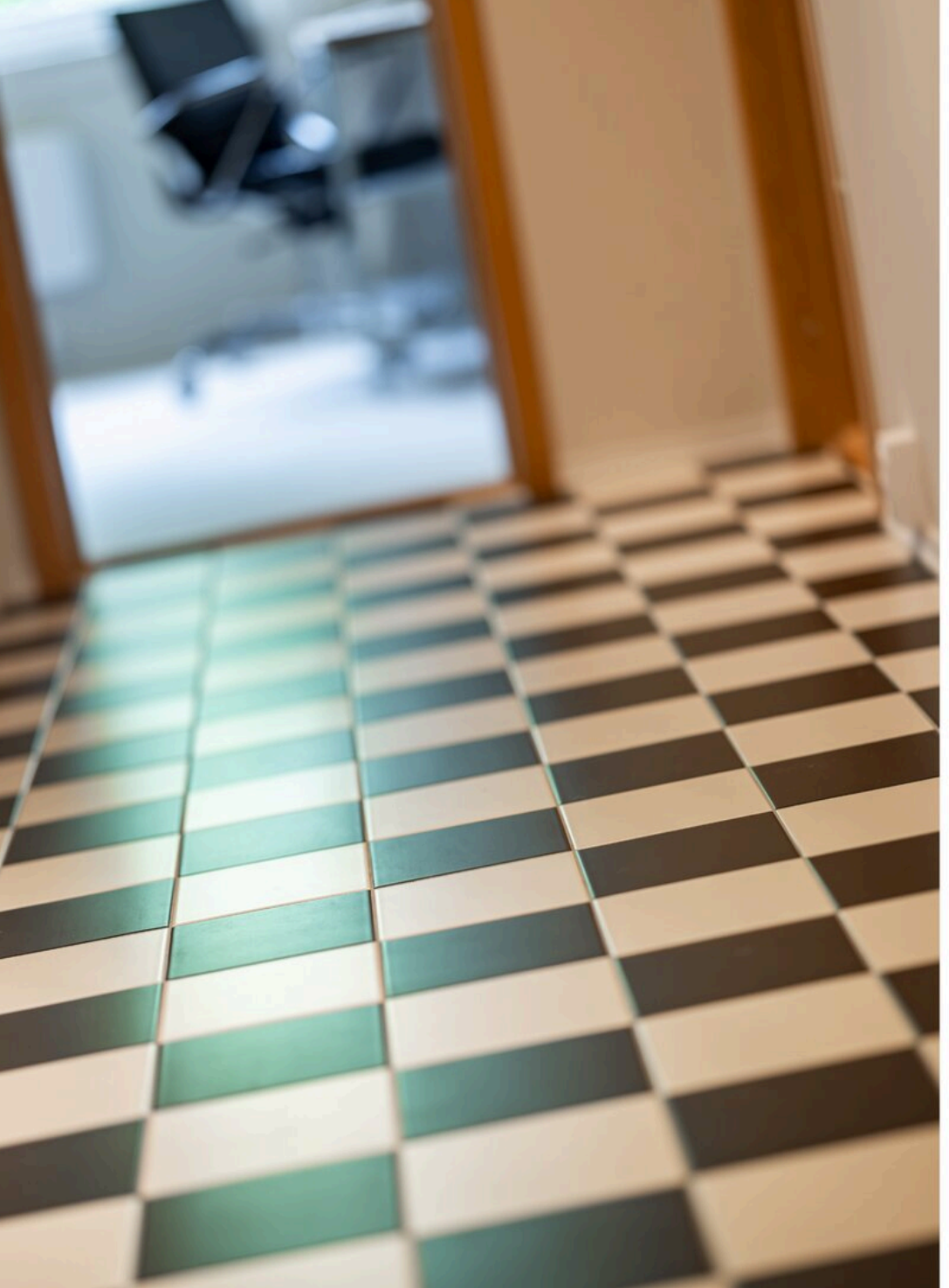






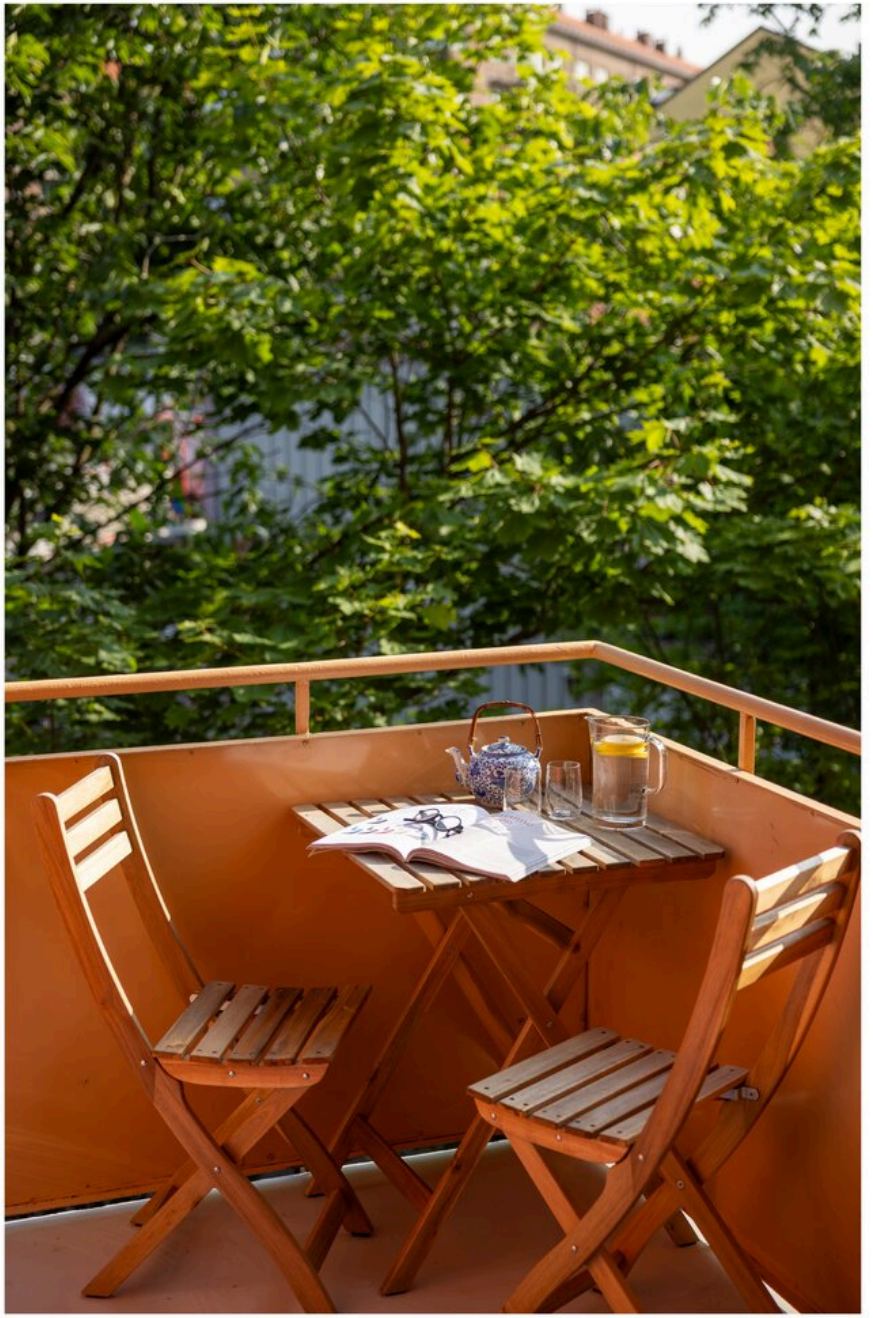














Informasjon

Schweigaards gate 96

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0158/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Schweigaards gate 96, 0656 OSLO
Gnr 232, bnr 247, snr 7 i Oslo kommune

Selgere
Frida Nilsen
Petter Hagberg

Kjøpesum og omkostninger
100,- (Prisantydning)

Omkostninger:
170 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
171 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
184 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
171 450,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
184 150,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 77 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
4. etasje:
BRA-i: 77 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. En kjellerbod på 2 kvm og en loftsbod på 3 kvm (6,3 gulvareal, skråtak)
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Leiligheten har en herlig balkong med hyggelig utsikt og lite innsyn. Perfekt sted å nyte en kaffekopp eller middagen. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. kl 6-10 og kl 20-22 på sommeren (delvis bak trærne).

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av gang, to soverom, stue, separat kjøkken og bad. I tillegg disponerer boligen en loftsbod på ca. 6 kvm gulvflate (skråtak) og kjellerbod på ca. 2 kvm.

Standard

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har adkomst via heis eller felles trappeoppgang.

Hele leiligheten har blitt pusset opp i 2024/2025 med fokus på kvalitet og funksjon. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Noe å legge merke til:
- Listfri overgang mellom gulv og tak i samtlige rom
- Plassbygde løsninger i de fleste rom
- Arkitektutformet bad og kjøkken.
- Produkter fra velrennomerte leverandører som Kvik, Vola, Tapwell, Siemens, Boschs, Flos m.m.
- Gulvvarme i gang og på bad
- Peisovn på kjøkken
- Vegg til vegg teppe på begge soverom i 100% ull
- Ny enstavsparkett i eik på kjøkken og stue
- Downlights i tak på bad og i gang
- Kjøkkenbenk i stål der vasken er en del av sveisingen
- Innerdører fra Swedoor, produkt «Stable nature eik». Dørene har massiv kjerne i trefiber, med finert overflate.

Dokumentasjon for oppussing/rehabilitering som ble utført i 2024/2025 foreligger.

GANG
Innbydende og praktisk inngangsparti med møbelsnekret løsning til oppbevaring og oppheng av ytterjakker. Stilige fliser fra Pavigrés på gulv, med gulvvarme under. Porttelefon montert på vegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert bak dør i baktrapp. Praktisk med inngang til alle rom, bortsett fra stue, fra gangen. Påkostede innerdører og dørkarmer i eik.

KJØKKEN
Kjøkkenet er leilighetens "hjerte" og primære oppholdsrom. Meningen er at man skal kunne være sammen med kokken mens maten tilberedes. Eier var ikke interessert i en tradisjonell løsning der en stue med en diger tv var samlingspunktet, og valgte dermed heller å vektlegge et sosialt kjøkken. Også synes de det er flott å ha TV-stue som en forlengelse av kjøkkenet, og et hyggelig oppholdsrom. Kjøkkenet er laget med gjennomtenkte løsninger og god plass til langbord. I tillegg er det god skap- og benkeplass.

Kjøkkeninnredning fra Kvik og IKEA (høyskap og benkeplate fra kvik, skapstammer under benkeplatene fra IKEA). Benkeplater av rustfritt stål fra DFI. Merk at vasken er en del av sveisingen til benkeplaten som gjør det enkelt å vaske. Blandebatteri fra Primy. Over kjøkkenbenk er det malt med en annen type maling som tåler vasking bra. Høyskapene er kledd med eikefiner fra KVIK, i typen Veda light oak. De andre skapene er kledd i rustfritt stål. Integrerte hvitevarer - Platetopp, kombiskap og ovn fra Bosch. Oppvaskmaskin med trykkåpning fra Siemens. Vinskap fra Tefcold. Vinskapet har to temperaturer som kan justeres etter ønske. Platetoppen er påkostet med integrert ventilator (kullfilter). Pop-up stikkontakt i benkeplate i stål. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Både koselig og praktisk med peisinnsats på kjøkkenet, perfekt for koselige middagsbesøk og kalde dager. Plass til ved i spesiallaget hylle under peisovnen.

STUE
Leiligheten har en hyggelig stue med naturlig plass til sofagruppe og TV-møblement. Stort vindu som slipper inn godt med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt, uten innsyn. God takhøyde på 2,7 meter. Stilige glassdører mellom stue og kjøkken som kan åpnes eller lukkes helt. Rillet glass gir dørene, og rommene, enda mer særpreg. Det er lagt enstavsparkett i eik i 2025. Her kan du virkelig flytte rett inn.
Selgers ord: Oppholdsarealet er sydvendt og det gir godt lys. Planløsningen er god og gir et stort kjøkken med plass til mange gjester. Smarte oppbevaringsløsninger i alle rom. Vi er spesielt glade for den fine utsikten fra stuen og ingen innsyn. Om sommeren er det grønt og åsen opp til Ekeberg lyses fint opp av eneboliger på kvelden/natten. På vinteren kan vi se Oslofjorden og Barcode fra stuen

HOVEDSOVEROM
Leiligheten har et romslig og svalt hovedsoverom med god plass til nattbord og dobbeltseng. Plass til oppbevaring i møbelsnekret løsning med skuffer. Plassbygget skrivebordsløsning bak dør. Eikedør fra Swedør. Det er lagt behagelig vegg-til-vegg teppe på gulv, i 100% ull av høyeste kvalitet fra Teppeabo. Teppet er bare festet med tape, så det er enkelt å ta av hvis man ønsker det. Under ligger det 3-stav parkett.

BALKONG
Utgang fra soverommet til en herlig balkong. Her har man god plass til utemøbler og grill. Ingen gjenboere og hyggelig utsikt mot nabolaget og stort, grønt tre. I følge selger er det sol på balkongen fra ca. kl 6-10 og kl 20-22 på sommeren (delvis bak trærne). Balkongen består av en betongkonstruksjon og er malt med epoxy-maling.

SOVEROM II
Leiligheten har i dag to soverom, ved behov kan også eventuelt omgjøre TV-stuen til et soverom/gjesterom. Soverom II er også i god størrelse og benyttes i dag som kontor. Det er i tillegg montert et stort garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Vegg-til-vegg teppe i ull også på dette rommet. Stort vindu med hyggelig utsikt, uten innsyn.

BAD
Badet er rett og slett et drømmebad.
Badet er av god størrelse, totaloppusset i 2024. Her er ingenting overlatt til tilfeldighetene. Badet består av dusj med spesialtilpasset badekar, vegghengt toalett og servant. Integrert trykknapp og baderomsarmatur fra Vola. Dusj/badekararmatur fra Tapwell. Det er montert Jafo slukrist med popup i badekar, i rustfritt stål. Stort speil med integrert lampe fra Flos "glo ball". Møbelsnekrede løsninger i eikefiner gjør rommet både praktisk og estetisk pent.

Det er laget plass og opplegg til kombimaskin, som medfølger, i skap. Delvis flislagte vegger og malte slette overflater. På gulvet er det lagt tidløse fliser med gulvvarme under. Flisene er fra VitrA (restfliser medfølger). Stikkontakt under speil på badet.

Naturlig avtrekk. Luftespalten i underkant av dørbladet anses som tilstrekkelig. To sluk fra 2024 med tilhørende vannlås, montert under toalettet og i dusjen. Slukristen i dusjen kan benyttes som en propp og dermed kan dusjen benyttes som et badekar. Synlig toppmembran og klemring i begge slukene. Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Parkering

Selger har EL-bil og får omtrent alltid parkert rett udenfor bygningen, året rundt. Det er mulig å lade med gatelader/ladestolpe ca. 350 meter nedi gata, evt. hurtiglader ved Gamle Munch.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger: Smart rørløsninger AS Elektriker Alt innen elektro AS Håndverker: VVR Bygg AS: Badet er fullstendig rehabilitert, hvor alt av eksisterende innredning, vegger, gulv og tak ble fjernet og bygget opp igjen fra grunnen. Arbeidet omfattet oppbygging av gulv med fall til sluk, etablering av membran i henhold til gjeldende forskrifter, samt installasjon av nytt røropplegg og elektrisk anlegg. Badet er innredet med nye overflater belysning og plassbygget baderomsinnredning. Arbeidet er dokumentert med fuktsikringsrapport og våtromssertifikat (Nr. 202304/38915). Arbeidet ble utført juli til september 2024.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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? Sva: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av tak og fasade: Ifølge dokumenter tilgjengelig i saksinnsyn ble byggets fasade etterisolert, og både tak, vinduer og balkongdører ble skiftet ut i perioden rundt 1986–1987. Etter opplysninger fra forrige eier ble vinduer mot Schweigaards gate byttet Heis: I følge dokumenter tilgjengelig på saksinnsyn ble det montert ny personheis i eksisterende sjakt rundt 2003. I løpet av tredje og fjerde kvartal 2024 oppsto det driftsstans i heisen som følge av defekt motor og feil ved mekanismen

for døråpning. Styret tok umiddelbart kontakt med TKE, selskapet sameiet har vedlikeholdsavtale med, for befaring. Etter gjennomført befaring ble det iverksatt snarlig utbedring av de avdekkede feilene. I tillegg ble heisalarmen oppgradert for å være kompatibel med nye kommunikasjonsløsninger, ettersom 2G-nettet fases ut. Den 2. april 2025 ble det utført periodisk sikkerhetskontroll av Plan- og bygningsetaten. Følgende avvik ble registrert: - Manglende alarmknapp under heisstolen. Eksisterende knapp på stoltaket må kobles sammen med ny knapp i henhold til NS 3808, tabell 2, punkt 9. - Trinse på dørlåsarm i 7. etasje manglet. - Det ble funnet vann i sjaktgruven. Dette må fjernes, og tiltak må iverksettes for å hindre ytterligere tilsig, jf. NS-EN 81-1, punkt 5.7.3.1. Pipe/Ilsted: Ny peis. Peis koblet til pipeløp på boligens kjøkken. Montert og utført av J F Hansen AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og lekkasjeproblematikk: De siste årene har det ved flere anledninger oppstått vanninntrengning i vaskerommet i kjelleren, særlig i forbindelse med kraftig styrtregn. Det antas at lekkasjen stammer fra nabotomten i Schweigaards gate 98. Styret etablerte derfor dialog med Viktig Entreprenør, som utfører renovasjonsarbeider på nevnte nabotomt, for å følge opp problemstillingen. I lys av at det samtidig utføres dreneringsarbeider i Schweigaards gate 98, har styret vurdert det som både praktisk og kostnadseffektivt å få utbedret forholdene nå, mens det allerede pågår arbeid i grunnen. Viktig Entreprenør har våren 2025 gravd opp og etablert ny drenering i bakgården i Schweigaards gate 98 (nabotomt), langs grunnmuren mot Schweigaards gate 96 (egen tomt).

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker: Alt Innen Elektro Oslo AS og Alpha Elektro AS. Nye kabler/opplegg av lys, stikkontakter og varmekabler i gang og bad ifbm. totalrenovering samt rydding i sikringsskap. Nye kurser og lagt opp strøm fra sikringsskap og trukket strømkabler gjennom himling i gang og frem til kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? Svar: Ja. Når ble kontrollen utført? Elektriker utførte sluttkontroll ifbm totalrenovering.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge dokumenter på saksinnsyn ble det utført skifte av røropplegg i forbindelse med rehabilitering bad i 3. til og med 7. etasje. Ferdigattest 2006. I tillegg er badet ble badet i leiligheten totalrenovert i 2024, se punkt 1. Vann og rør til gammelt kjøkken er plombert og det er lagt opp nytt vann og avløp til nytt kjøkken, fra badet. Utført av Smart Rørløsninger AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? Svar: Ja. Beskriv: Oljetank: Fjernet Ventilasjon: Styret har gjennomført befaring 11.04.25 med Serwent som tilbyr rens av ventilasjonssystemer. Etter endt befaring konkluderte fagpersonen i firmaet med at rens ikke var å anbefale for sameiet per nå.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei
Eventuell kommentar: Styret har bestilt radonmåling.

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). Svar: Ja. Beskriv: Se punkt 3.

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

og/eller er det synlige skader? Svar: Ja
Beskriv: Har observert at det står en bøtte i kjeller, i bunnen av baktrappeløpet, antageligvis som følge av at det kan dryppe litt
vann fra takoverlyset

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er mulig å leie ut boligen. All framleie skal godkjennes av styret, og seksjoner plikter å informere styret skriftlig om leietakers navn samt antall leietakere innen skrivning av kontrakt. Det tillates kun framleieforhold med varighet minimum 6 måneder. Kortidsleie er ikke tillatt. Det vises til sameiets vedtekter.

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? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte boligen var oppgitt BRA/primærrom 77 kvadratmeter.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? Svar: Ja. Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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? Svar: Ja. Beskriv: - Det ble den 29.04.2023 gitt igangsettingstillatelse til etterisolering av fasader og utskifting av vinduer i Schweigaards gate 98 A-L. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202300025. - Det ble den 10.05.2024 gitt tillatelse til reparasjon av piper i Dalehaugen 1 - 15 og Schweigaardsgate 98 A-L. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202455217. - Det ble den 12.01.2024 gitt tillatelse til etterisolering av fasader og utskifting av vinduer i Dalehaugen 1-15. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202300029. - Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202212750.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden? Svar: Ja
Beskriv: Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Styret godkjenner regnskapsførers forslag om økning på 5% av felleskostnader fra 2024 til 2025. Med et økt kostnadsbilde og KPI, er dette en naturlig justering for å opprettholde sameiets ønske om egenkapitalandel og likviditet. Styret utreder oppussingsbehov for sameiets bygningsmasse.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Svar: Nei
Eventuell kommentar: Denne er fjernet.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 7 etasjer + kjeller og loft.
- Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser.
- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong og mur.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takpanner/båndtekket.
- Vinduer med 2-lags glass fra 1986. Vinduene i stuen og på kjøkkenet er med 2-lags glass, men årstallet er ikke synlig og det er ukjent når disse ble produsert/montert.
- Bakdør og inngangsdør uten brannklassifisering.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 1986.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2024 og enkelte rom i 2025. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og har ingen bemerkninger foruten normal bruksslitasje. Kjøkkeninnredning med normal slitasje og er montert med waterguard og komfyrvakt. Badet har normal slitasje på overflatene. Det bemerkes at fallforholdet lokalt rundt sluket er for slakt og må økes til å være iht krav. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,70 m.
Port-telefon.
Heis.

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i gangen.
Vedovn på kjøkkenet.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Felles varmtvann.
Stoppekranene er montert på badet.
Automatiske sikringer.

VVS
- Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og er fordelerskap er montert over toalettet på badet.
- Stoppekraner er montert i fordelerskapet, samt i et høyskap ved siden av toalettet på badet.
- Et overløp er etablert i fordelerskapet og denne skal lede lekkasjevann ut på baderomsgulvet via en siklemikk(blank ring ved toalettet).
- Stoppekranene i fordelerskapet hadde en tilstrekkelig funksjon.
- Kursene i fordelerskapet er merket.
- Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Omsluttende vegger rundt sisternen er påført membran(fremviste bilder) og en drensspalte/hull er etablert i underkant av toalettet.

EL-ANLEGG
- Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp overbelastningsvern. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår
som oppdatert. Hjemmelshaver opplyser at det meste av anlegget ble trukket om i 2024 og det foreligger en samsvarserklæring for
utførte arbeider. Det henvises til samsvarserklæringen for utfyllende informasjon om hva som er dekket.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og det er montert avtrekksventiler i gangen og på badet.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate gulv: Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 på hele gulvet, med unntak av i et lite område foran sluket hvor gulvet er tilnærmet flatt. Risiko for at det kan oppstå vannansamlinger på dette punktet.
- Vinduer og ytterdører: Bakdøren og inngangsdøren mangler en brannklassifisering og må oppgraderes til B-30/EI-30 brannklasse for å være godkjent iht brannkrav. Vinduene subber mot karm og det anbefales at disse justeres for å unngå skader på karm og vindu. Vinduene og ytterdørene har høy alder og utskiftning må dermed påregnes på sikt.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600. For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret. Det er kun montert to friskluftsventiler i leiligheten og disse er på soverommene. Dette medfører at de øvrige rommene ikke har en passiv luftemulighet og at tilluften i leiligheten generelt blir redusert. Det er ikke etablert luftespalter under dørbladene og når soveromsdøren er lukket vil det ikke være noe tilluft i øvrig leilighet og avtrekket på f eks badet vil dermed være redusert.

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 20 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene(15-30mm) som er satt i NS3600.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken.
- Vaskemaskin på bad
- Vegglampe på bad

Dette medfølger ikke:
- Vegghengt hylle på kontor.
- Skohylle og skojern i yttergang.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på

90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet, samt vedovn på kjøkkenet. I tillegg er det lagt gulvvarme (varmekabler) i gang og på bad.

All varmestyring foruten om peis, dvs. gulvvarme i gang og bad, samt. varmeovn i stue og på kontor kan smart-styres. Alt er matter-kompatibelt. Selger har ikke koblet opp dette, men kan gjøres av ny eier hvis de ønsker enda bedre kontroll på temperatur og strømforbruk, selv om strømkostnadene ikke akkurat er avskrekkende fra før av.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon angående strømforbruk:
"Q1: 2 145,12kr /1310,94 kWh
Q2: 1 681kr/ 1 068,42 kWh
Q3: 732,94kr/496,76 kWh
Q4: 1 592,55 kr/989,13 kWh.

Her har vi lagt sammen kostnadene fra Tibber (Strøm) og fra Elvia (nettleie) i en totalkost per kvartal. Altså relativt lave kostnader for strøm, som snitter på litt over 500kr/mnd. Vi oppfatter boligen som energieffektiv, og den holder en stabil temperatur, selv på vinteren. Det gjør at vi ikke er redde for høye strømkostnader."

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 906,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann, vaktmester, diverse honorarer, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, strøm i fellesareal, bygningsforsikring og deler av internettkostnad (da denne virker sterkt rabattert fra Telia).

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 156 494,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 625 974,- pr. 2024

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Telia er leverandør av TV/internett. Sameiet har en kollektiv avtale med dem.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn , orgnr. 988072494

Om sameiet

Sameiet består av 13 leiligheter og en næringsseksjon.
Forretningsfører er Enqvist eiendomsforvaltning.

Informasjon fra styret den 4. juni:
- Er det planer om å øke fellesgjeld eller felleskostnad? Nei
- Hva står på planen av vedlikehold? Ingenting pt
- Når var årets generalforsamling? Den ble avholdt 15.mai. Se vedlagt protokoll

Vedlikeholdsplan:
Det ble den 23.05.2023 utarbeidet en generell oversikt over økonomi, miljø og teknisk tilstand. Konstruksjoner, tilstand og aktuelle tiltak for fellesarealer og fellesanlegg beskrives, og alle forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring, omhandles. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

Forretningsfører

Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ett lån hos DnB som fordeler seg på følgende måte:
Lånenummer. 1213 10 01078 i DNB Bank med kvartalvis betaling.
Nominell rente 7,95 % p.a.
Restgjeld pr. 23.05.25 er kr kr 700 053,-.
Lånet innfris i 2031.

Fellesgjelden for denne leiligheten er innfridd.

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

Kr 9 165,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette

seg godt inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. SP4315334.2.1

Tomt

Adkomst
Adkomst fra Schweigaards gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling, men det er heller ikke nødvendig da leiligheten ligger i byggets 4. etasje.

Dersom man skal leie ut boligen kan leietaker stille et krav til dette, ellers er det ingen krav om det.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger fint til i Gamlebyen - Området er sentralt, samtidig som at det oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. I nærheten finnes en rekke grøntområder for både hygge og trening, samt at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud, byliv og badeliv. Naboskapet i området er nært og godt, med mye lokalt engasjement. Det åpnes stadig flere tilbud.

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. Noen få minutters gange fra boligen kan du for eksempel nyte en god espresso og ferskt brød på Stockfleths, Cafékontoret eller Fuglen. Fuglen forvandles fra et av byens beste kaffe-steder til en avslappet cocktail- og vinbar fra torsdag-søndag etter kl.18.00. På torsdager har de dessuten livemusikk, DJ, pop-ups eller andre arrangementer for å bidra til mer liv til Gamlebyen.

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalgt av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe i krysset mellom Oslo gate og Schweigaards gate.Nærhet til Bjørvika, flere matbutikker, restauranter (ZZ pizza, Fuglen og Galgen er populært), Kampen som har blomsterforretning og kafeer, Vålerenga med sjarmerende småhusbebyggelse. Dyrlege i byggets 1. etasje. Videre er det nærhet til mange grøntområder som Klosterenga skulpturpark, Vålerenga, Middelalderparken, Ekeberg, Svartdalsparken.

Offentlig kommunikasjon
Kort vei til bussholdeplass med hyppige avganger i flere retninger. Det er også kort vei til Tøyen T-banestasjon og en liten tur til Oslo S (evt. et par busstopp). Se for eksempel Ruter og Nabolagsprofilen for mer informasjon om avganger og ruter.

Skoler og barnehager

Se Nabolagsprofilen vedlagt i salgsoppgaven.
Leiligheten sokner til Vålerenga skole i følge Oslo kommune sine hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/skole-og-utdanning/skoleoversikt-og-skolekrets/skolekrets-barneskole/

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på bygningen, men ekspedisjonsdokument fra 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen. Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom. Ny døråpning har blitt etablert mellom tv-stuen(tidligere soverom) og kjøkkenet. Åpning mellom dagens kjøkken og stue var søknadspliktig med ferdigattest datert 07.03.2025.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-2255. Endret reg. bestemmelser S-2937.

Pågående plansaker i området:
- Saksnummer: 202212750. Saken gjelder Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Se mer informasjon her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750
- Schweigaards gate 98 A-L - Etterisolering av fasader og utskifting av vinduer. Saksnummer 202300025. Siste dok. 20.03.2025.
- Kværnerveien 1 - Riving av bygg. Saksnummer 201601480. Siste bevegelse. Siste dok. 25.04.2025.
- St. Halvards gate 28 - Bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon. Saksnummer 202119514. Siste bevegelse. Siste dok. 04.03.2025
- Saksnr 202305104. Saken gjelder: Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland. Sakstype. Detaljregulering. Se sak: http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202305104

Det bygges, rives og omgjøres i nærområdet. Interessenter kan kontakte Oslo kommune avd. Plan og bygg for å få mer informasjon om planer i nærområdet. Eller sjekk Oslo kommune sine hjemmesider:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/

Se reguleringsplan vedlagt i salgsoppgaven.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/232/247/7:
27.11.1961 - Dokumentnr: 518325 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om tak-/veggreklame
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2001 - Dokumentnr: 59323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1310

17.12.2004 - Dokumentnr: 87620 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 88/1238

15.11.1999 - Dokumentnr: 66090 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:146
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:248
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsmetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:247
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har 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.

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

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: 0,90% av salgssum
1 visning inkl - Ellers visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt (rabatt 2500,-) kr. 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 10 000,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 17 317,-

Samlet skal selger betale kr. 65 107,- 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 9. juni 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Schweigaards gate 96

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Schweigaards gate 96
0656 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 07/06/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:232, Bnr: 247
Hjemmelshaver:	Frida Nilsen / Petter Hagberg
Seksjonsnummer:	7
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1950
Tomt:	385 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Frida Nilsen
Befaringsdato:	28.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med varierende blokkbebyggelse med varierende alder. Tomten er opparbeidet med gressplen og stedlige vekster. Kort gangavstand til kollektivtransport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 7 etasjer + kjeller og loft. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og mur. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og antatt tekket med takpanner/båndtekket. Vinduer med 2-lags glass.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2024 og enkelte rom i 2025. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og har ingen bemerkninger foruten normal bruksslitasje.
Kjøkkeninnredning med normal slitasje og er montert med waterguard og komfyrvakt.
Badet har normal slitasje på overflatene. Det bemerkes at fallforholdet lokalt rundt sluket er for slakt og må økes til å være iht krav.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,70 m.
Port-telefon.
Heis.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og i gangen.
Vedovn i stuen.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Felles varmtvann.
Stoppekranene er montert på badet.
Automatiske sikringer.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Delvis flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 1-stavs parkett. Vegg-til-veggteppe. Flislagt gulv på badet og i gangen.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
1986: Taket ble tekket om.
1986: Fasaden ble etterisolert og rehabilitert.
2003: Utskiftning av vann-og avløpsrør mellom 3. og 7. etasje(byggesak 200312947).
2024: Peisinnsats på kjøkkenet.
2024: Badet ble rehabilitert.
2024: Ny kjøkkeninnredning og hvitevarer.
2024/2025: Overflatene i leiligheten ble pusset opp og det meste av el-anlegget ble skiftet ut.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	2	0	0	0	0
4. etasje	77	0	0	4	77	0
Loft	0	3	0	0	0	0
SUM BYGNING	77	5	0	4	77	0
SUM BRA	82					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og to soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.
Loftbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Loftbod, merket med "H0402": 6,3 kvm gulvareal. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde og kun 3 kvm oppføres som BRA-e.
Kjellerbod, merket med "5": 2,1 kvm.
Balkong: 3,5 kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Stue/kjøkken: 20 mm internt.
- Gang: 10 mm internt.
- Soverom: 5 mm internt.

TG 2 settes da avvikene overstiger toleransekravene(15-30mm) som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.
Utbedring av avviket kan utføres ved å avrette gulvet med f eks avrettingsmasse.

Peisinnsats er montert på kjøkkenet. Det mangler en brannplate foran ildstedet.
Pipeløpet kan forventes å være av teglstein, dette medfører at alle fire sidene til pipeløpet må være synlig i tilfelle det oppstår sprekkdannelser eller lignende.
TG 2 settes da brannplaten mangler og må monteres for å være iht krav. Alle fire sidene til pipeløpet må være synlige for å avdekke om det forekommer sprekkdannelser eller andre skader.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Petter Hagberg.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

07/06/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2024 med delvis flislagte vegger og malte slette overflater.
De malte overflatene må være utført som et komplett våtromssystem for å kunne benyttes i badets våtsoner.

Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.

Naturlig avtrekk. Luftespalten i underkant av dørbladet anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 på hele gulvet, med unntak av i et lite område foran sluket hvor gulvet er tilnærmet flatt. Risiko for at det kan oppstå vannansamlinger på dette punktet.
Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av gulvet og anses som tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2024
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

To sluk fra 2024 med tilhørende vannlås, montert under toalettet og i dusjen. Slukristen i dusjen kan benyttes som en propp og dermed kan dusjen benyttes som et badekar i følge hjemmelshaver.

Synlig toppmembran og klemring i begge slukene.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke foretatt da tilstøtende vegger er bestående av mur. Fuktsøk avga ingen unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra IKEA og Kvik(høyskap og benkeplate fra kvik, skapstammer under benkeplatene fra IKEA).
Benkeplater av rustfritt stål, malt backsplash og skapfronter kledd med finer og rustfritt stål.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Platetopp med integrert ventilator og montert med et kullfilter.
Kjøkkenvask av rustfritt stål og med en vanntilførsel via rør-i-rør.
Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom ble i hovedsak pusset opp i 2024 og fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen. Parketten i stuen og på kjøkkenet ble lagt i 2025.
Overflatene fremstår uten unormal bruksslitasje og har ingen særlige bemerkninger foruten vanlig bruksslitasje.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 1986. Vinduene i stuen og på kjøkkenet er med 2-lags glass, men årstallet er ikke synlig og det er ukjent når disse ble produsert/montert. Vinduene subber mot karm og det anbefales at det utføres en justering av karm for å unngå skader på karmene. Flassende maling på beslag forekommer.
Bakdør og inngangsdør uten brannklassifisering. Balkongdør med 2-lags glass fra 1986.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong med adkomst fra soverommet. Rekkverket ble målt til 101 cm høyt og avstanden til bakkenivå ble målt til ca 9,5 meter. Dette medfører at rekkverket er iht datidens og dagens krav til rekkverkshøyde.
Balkongen består av en betongkonstruksjon og er malt med en epoxy-maling. Overflatene fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Avrenning for nedbør ledes i retning av rekkverkene.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) og er fordelerskap er montert over toalettet på badet.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet, samt i et høyskap ved siden av toalettet på badet.
Et overløp er etablert i fordelerskapet og denne skal lede lekkasjevann ut på baderomsgulvet via en siklemikk(blank ring ved toalettet).
Stoppekranene i fordelerskapet hadde en tilstrekkelig funksjon.
Kursene i fordelerskapet er merket.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Omsluttende vegger rundt sisternen er påført membran(fremviste bilder) og en drensspalte/hull er etablert i underkant av toalettet.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon og det er montert avtrekksventiler i gangen og på badet.
Effekten av et naturlig avtrekk vil variere med temperatur, vindretning og mengde tilluft.
Friskluftsventil er kun montert på det største soverommet og øvrige rom har ikke en passiv luftemulighet. Dette medfører også at tilluften i leiligheten er redusert mtp at avtrekket skal ha noen effekt.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1950

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i 2024

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Hjemmelshaver opplyser at det meste av anlegget ble trukket om i 2024 og det foreligger en samsvarserklæring for utførte arbeider. Det henvises til samsvarserklæringen for utfyllende informasjon om hva som er dekket.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp overbelastningsvern. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset av boligen.
Kjøkkenet har blitt flyttet ut i stuen og det tidligere kjøkkenet har blitt omgjort til et soverom.
Ny døråpning har blitt etablert mellom tv-stuen(tidligere soverom) og kjøkkenet. Byggesak for endring i bærende konstruksjoner foreligger, samt tilhørende ferdigattest for tiltaket.

Dokumentasjon for oppussing/rehabilitering som ble utført i 2024/2025 foreligger i følge hjemmelshaver.

Egenerklæringsskjemaet ble oversendt i etterkant at befaringen ble foretatt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Fallforholdet i dusjen ble målt til ca 1:50 på hele gulvet, med unntak av i et lite område foran sluket hvor gulvet er tilnærmet flatt. Risiko for at det kan oppstå vannansamlinger på dette punktet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Bakdøren og inngangsdøren mangler en brannklassifisering og må oppgraderes til B-30/EI-30 brannklasse for å være godkjent iht brannkrav.
Vinduene subber mot karm og det anbefales at disse justeres for å unngå skader på karm og vindu.
Vinduene og ytterdørene har høy alder og utskiftning må dermed påregnes på sikt.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.
For å lukke avviket så må det monteres en mekanisk vifte, men bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

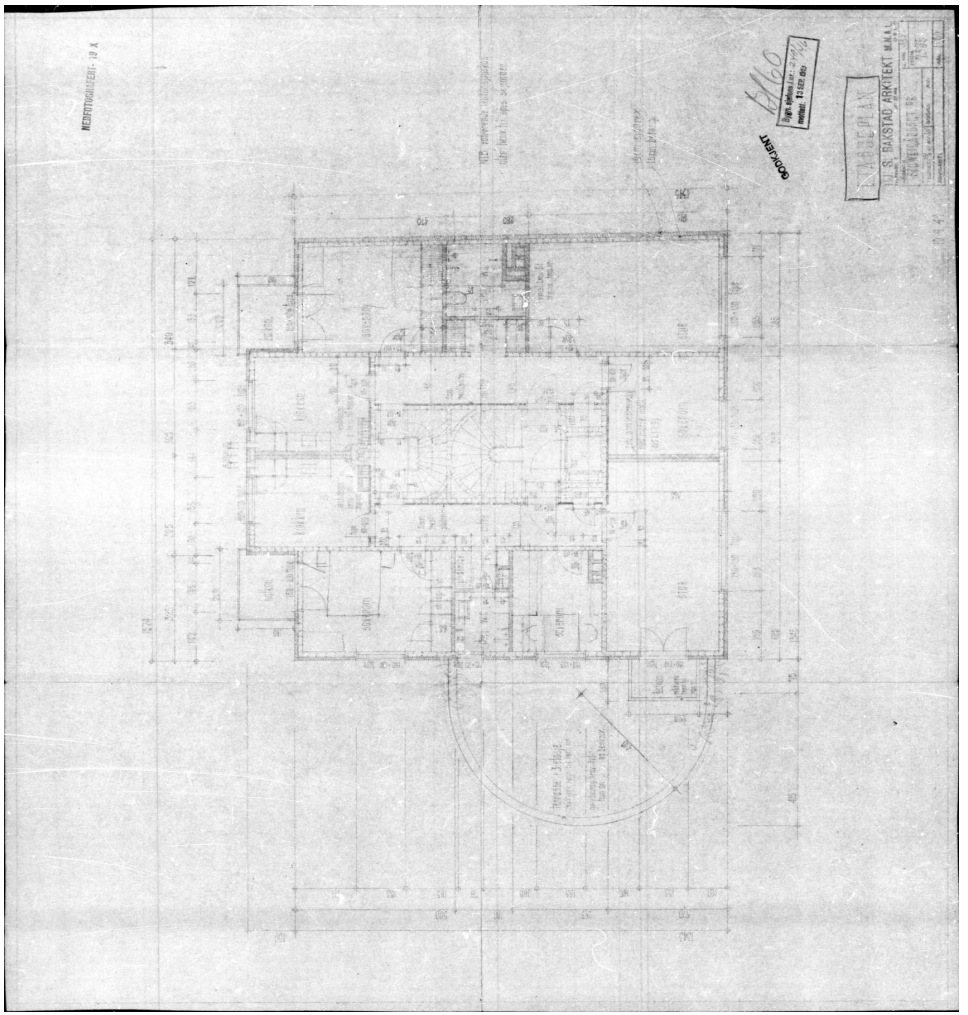
Det er kun montert en friskluftsventil i leiligheten og denne er på hovedsoverommet. Dette medfører at de øvrige rommene ikke har en passiv luftemulighet og at tilluften i leiligheten generelt blir redusert.
Det er ikke etablert luftespalter under dørbladene og når soveromsdøren er lukket vil det ikke være noe tilluft i øvrig leilighet og avtrekket på f eks badet vil dermed være redusert.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



Oslo

S-2255

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

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Schweigaardsgt. 96.

249/1946.

Våningshus.

Anmeldelse.
5 bl. tegninger

Ø.d.

BYGNINGSSJEFEN
B.J.No. 249/46
OSLO

Duplikat I sendes brannsjefen
Duplikat II " Oslo helseråd.

Ekspedisjons-Dokument 1.

angående Våningshus.

på matr.nr. 96 Schweigaardsgt.

Innlevert 15 februar 1946 Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 16/2-46.
Einar Thorling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO

AEM/AJ.

Nr. 96 Schweigaards gate.

Reg. sjekk jf nr.
mott 21 FEB

Bygningssjefens eksp. av 15/2 1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 96 Schweigaards gate er tegnet inn med grønne linjer på blad 1.

Bebyggelsesplanen betinger at det må erverves grunn fra nr.49, 51 og 53 St.Halvards gate.

Etter oppgave av 24/3 1939, tgl.21/4 1939, påhviler det eiendommen en refusjon for gategrunnserverv på kr. 3059,59 som forfaller til betaling ved ny bebyggelse.

Oslo oppmålingsvesen, den 20. februar 1946.

LHÅNR.
Schweigaards gate 96.
Våningshus.

Oppmålingssjefens eksp. av 20/2-46.

Sendes hr. vannverkssjefen.

ReguleringS- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med blått.

St. Halvards gate er regulert ca. 33,0 m bred.

Gatas regulerte höyde ved Schweigaards gates midtlinje er kote 29.65. Herfra stiger den mot nordöst med 1: 19,85 etter midtlinjen til kote 33,84. Fortaustigningen er 15 cm.

Schweigaards gate er regulert 10,0 m bred med byggelinje trukket 6,0 m tilbake på nordsiden. På gatas sydside er regulert beplantet offentlig plass.

Gatas regulerte reviderte höyde ved St. Halvards gates midtlinje er kote 29,90. Herfra stiger den mot öst med 1: 48,7 etter midtlinjen til kote 31,60. Fortaustigningen er 6 cm.

For ströket gjelder byplanvedtekt 182 A. Denne er ennå ikke stadfestet av departementet.

I reguleringsrådets möte den 16/1 1940 ble gjort sånt enstemmig vedtak:

"Reguleringsrådet vil kunne godkjenne en byggeblokk med 14,5 meters dybde og med söndre byggelinje forskjövet 1,0 m mot syd i forhold til gjeldende byggelinje. Blokken må ikke overskride en byggelinje på minst 1,5 m mot St. Halvards gate."

Oslo reguleringsvesen, den 26.februar 1946.

J. H. Ramstad
fung.

Ad: 96, Schweigaardsgt.
J. nr. 249/46.BN/RA.

Sendes Oslo reguleringsråd i anledning overskridelse av vestre byggelinje.

Oslo, bygningssjefens kontor, den 18. mars 1946.

Harald Aasland

Einar Dorling

J.nr. 605/1946. Matr.nr. 96 Schweigaards gate.

Tilbakesendes med bilag bygningskontrollen.

Kjellergulv kote + 28,52 approberes under forutsetning av at uttrekket forgrenes nedenfor kum i kryss St. Halvards gate Schweigaards gate.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den over alt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höyde må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv og på denside av skillet hvor kjellergulv er höyest.

Man forbeholder seg på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp såfremt dette skulle vise seg nödvendig.

Minimum vanntrykk i hovedvannledningen er ca. 90 mtr. Vannledningen må uttas fra nærmeste höytrykksledning.

Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetongguly eller banketter. Senking av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å oppfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekking for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man seg å oppstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra aut.rörleggermester innsendes hertil.

Ved prosjektering av sanitæranlegget må nödvendig hensyn tastil ovenstående påtegning hvorfor rette vedkommende i tide må underrettes herom.

Oslo vann- og kloakkvesen den 11 mars 1946.

Eskar Lyngningsen

12 MRS 1946

Jf. § 6 Helserådets påtegn.

AR/NR.
Schweigaards gate 96.

Bygningssjefens eksp. av 18/3-46.

Legges frem for reguleringsrådet med følgende innstilling:

Dispensasjon fra § 66[1] fordi bygningen ligger delvis utenfor de regulerte byggelinjer anbefales gitt.

Oslo reguleringsvesen den 18. mars 1946.

Hans Hals

J. H. Ramstad

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilsen, Frida	9578-5999-4-3327854	2025-06-04 18:12:52
Hagberg, Petter	9578-5997-4-3067609	2025-06-05 12:30:09

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
4. jun. 2025

Oppdragsnummer
29-0158/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Schweigaards gate 96, 0656 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Petter Hagberg, Frida Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
3. januar 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4315334.2.1
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger: Smart rørløsninger AS Elektriker Alt innen elektro AS Håndverker: VVR Bygg AS: Badet er fullstendig rehabilitert, hvor alt av eksisterende innredning, vegger, gulv og tak ble fjernet og bygget opp igjen fra grunnen. Arbeidet omfattet oppbygging av gulv med fall til sluk, etablering av membran i henhold til gjeldende forskrifter, samt installasjon av nytt røropplegg og elektrisk anlegg. Badet er innredet med nye overflater belysning og plassbygget baderomsinnredning. Arbeidet er dokumentert med fuktsikringsrapport og våtromssertifikat (Nr. 202304/38915). Arbeidet ble utført juli til september 2024.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Se punkt 1.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av tak og fasade: Ifølge dokumenter tilgjengelig i saksinnsyn ble byggets fasade etterisolert, og både tak, vinduer og balkongdører ble skiftet ut i perioden rundt 1986–1987. Etter opplysninger fra forrige eier ble vinduer mot Schweigaards gate byttet Heis: I følge dokumenter tilgjengelig på saksinnsyn ble det montert ny personheis i eksisterende sjakt rundt 2003. I løpet av tredje og fjerde kvartal 2024 oppsto det driftsstans i heisen som følge av defekt motor og feil ved mekanismen for døråpning. Styret tok umiddelbart kontakt med TKE, selskapet sameiet har vedlikeholdsavtale med, for befaring. Etter gjennomført befaring ble det iverksatt snarlig utbedring av de avdekkede feilene. I tillegg ble heisalarmen oppgradert for å være kompatibel med nye kommunikasjonsløsninger, ettersom 2G-nettet fases ut. Den 2. april 2025 ble det utført periodisk sikkerhetskontroll av Plan- og bygningsetaten. Følgende avvik ble registrert: - Manglende alarmknapp under heisstolen. Eksisterende knapp på stoltaket må kobles sammen med ny knapp i henhold til NS 3808, tabell 2, punkt 9. - Trinse på dørlåsarm i 7. etasje manglet. - Det ble funnet vann i sjaktgruven. Dette må fjernes, og tiltak må iverksettes for å hindre ytterligere tilsig, jf. NS-EN 81-1, punkt 5.7.3.1. Pipe/Ilsted: Ny peis. Peis koblet til pipeløp på boligens kjøkken. Montert og utført av J F Hansen AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering og lekkasjeproblematikk: De siste årene har det ved flere anledninger oppstått vanninntrengning i vaskerommet i kjelleren, særlig i forbindelse med kraftig styrtregn. Det antas at lekkasjen stammer fra nabotomten i Schweigaards gate 98. Styret etablerte derfor dialog med Viktig Entreprenør, som utfører renovasjonsarbeider på nevnte nabotomt, for å følge opp problemstillingen. I lys av at det samtidig utføres dreneringsarbeider i Schweigaards gate 98, har styret vurdert det som både praktisk og kostnadseffektivt å få utbedret forholdene nå, mens det allerede pågår arbeid i grunnen. Viktig Entreprenør har våren 2025 gravd opp og etablert ny drenering i bakgården i Schweigaards gate 98 (nabotomt), langs grunnmuren mot Schweigaards gate 96 (egen tomt).

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker: Alt Innen Elektro Oslo AS og Alpha Elektro AS. Nye kabler/opplegg av lys, stikkontakter og varmekabler i gang og bad ifbm. totalrenovering samt rydding i sikringsskap. Nye kurser og lagt opp strøm fra sikringsskap og trukket strømkabler gjennom himling i gang og frem til kjøkken.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Elektriker utførte sluttkontroll ifbm totalrenovering.

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge dokumenter på saksinnsyn ble det utført skifte av røropplegg i forbindelse med rehabilitering bad i 3. til og med 7. etasje. Ferdigattest 2006. I tillegg er badet ble badet i leiligheten totalrenovert i 2024, se punkt 1. Vann og rør til gammelt kjøkken er plombert og det er lagt opp nytt vann og avløp til nytt kjøkken, fra badet. Utført av Smart Rørløsninger AS.

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Oljetank: Fjernet Ventilasjon: Styret har gjennomført befaring 11.04.25 med Serwent som tilbyr rens av ventilasjonssystemer. Etter endt befaring konkluderte fagpersonen i firmaet med at rens ikke var å anbefale for sameiet per nå.

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Styret har bestilt radonmåling

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Se punkt 3.

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

Ja

Beskriv: Har observert at det står en bøtte i kjeller, i bunnen av baktrappeløpet, antageligvis som følge av at det kan dryppe litt vann fra takoverlyset.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Det er mulig å leie ut boligen. All framleie skal godkjennes av styret, og seksjoner plikter å informere styret skriftlig om leietakers navn samt antall leietakere innen skrivning av kontrakt. Det tillates kun framleieforhold med varighet minimum 6 måneder. Kortidsleie er ikke tillatt. Det vises til sameiets vedtekter.

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Da vi kjøpte boligen var oppgitt BRA/primærrom 77 kvadratmeter.

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

Ja

Beskriv: Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1946. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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?

Ja

Beskriv: - Det ble den 29.04.2023 gitt igangsettingstillatelse til etterisolering av fasader og utskifting av vinduer i Schweigaards gate 98 A-L. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202300025. - Det ble den 10.05.2024 gitt tillatelse til reparasjon av piper i Dalehaugen 1 - 15 og Schweigaardsgate 98 A-L. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202455217. - Det ble den 12.01.2024 gitt tillatelse til etterisolering av fasader og utskifting av vinduer i Dalehaugen 1-15. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202300029. - Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak. Se mer om saken på Oslo kommune sine hjemmesider med saksnummer: 202212750.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2025. Styret godkjenner regnskapsførers forslag om økning på 5% av felleskostnader fra 2024 til 2025. Med et økt kostnadsbilde og KPI, er dette en naturlig justering for å opprettholde sameiets ønske om egenkapitalandel og likviditet. Styret utreder oppussingsbehov for sameiets bygningsmasse.

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

Nei

Eventuell kommentar: Denne er fjernet.

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: 29-0158/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Hagberg, Petter	2025-06-05	Nilsen, Frida	2025-06-04
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Hagberg, Petter		bankID Nilsen, Frida	

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Torshov
c/o Sagene Eiendomsmegling AS
Vogts gate 47
0477 OSLO

Att: Vilde Nadden

Oslo, 23.05.2025

Deres ref: 29-0158/25
Vår ref: 468-1-07
Eiendommens navn: Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn
gnr 232 bnr 247 snr 7 i OSLO kommune
Adresse: Schweigaardsgate 96, 0656 OSLO
Org. nr.: 988072494
Selger: Nilsen, Frida
Hagberg, Petter

Forsikringsselskap: IF Skadeforsikring Polisenr: SP4315334.2.1

Restanser pr. d.d. kr 0,00

Månedlige kostnader:
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 906,00

Totalt **kr** **3 906,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader.

Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Lån:
Lånnr. 1213 10 01078 i DNB Bank med kvartalvis betaling.
Nominell rente 7,95 % p.a.
Restgjeld pr. 23.05.25 er kr kr 700 053,-.
Lånet innfris i 2031.

Ligningstall pr 31.12.2024 (innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 9 165,00
Andel gjeld: kr 0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).

Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 570,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Trygve Magnussen
Mobil: 92852479
E-post: st.hallvards.tarn@styremail.no

Diverse informasjon:
Det kreves ikke godkjennig av nye eiere.

Fordelingen av felleskosttnadene for seksjon 8 og 11 avviker fra eierbrøk, etter vedtak i årsmøte juni 2012 da disse seksjonenes andel ble endret tilpasset seksjonenes størrelse. Seksjon 8 bærer 7,1% av felleskostnadene, og seksjon 11 6,6%.

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Janne Brunsell Eriksen

Vedlegg
Kopi styrets leder

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET
ST. HALLVARDS TÅRN

Org. Nr 988072494

Vedtatt under konstituerende generalforsamling
i medhold av lov om eierseksjoner
den 10 mai 2010, endret 26 april 2016 og tilpasset ny lov 24. april 2018

§ 1

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, jfr. oppdelingsbegjæring har tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 232, bnr. 247 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten, herunder pantsettelse, salg og utleie, jfr. § 6. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets seksjoner.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet.

§4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5
Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§6
Registrering av seksjonseierne

Salg og fremleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret/forreningsfører for registrering. Melding skal sendes før ny person overtar bruken av seksjonen.

§7
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og/eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller styre formen kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av junil måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.
Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§11
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning/rapport
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Forslag til budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12
Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13
Om årsmøtet

Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsrmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§14
Forretningsfører

Årsrmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15
Utleie av seksjon

All framleie skal godkjennes av styret, og seksjoner plikter å informere styret skriftlig om leietakers navn samt antall leietakere innen skrivning av kontrakt.

Det tillates kun framleieforhold med varighet minimum 6 måneder. Kortidsleie er ikke tillatt.

Utleier plikter å opplyse sin leietaker om gjeldende husordensregler og sørge for at disse overholdes. Ved inn- og utflytting av nye leietakere, eller annen aktivitet som forårsaker søl og rot i fellesarealer, må den ansvarlige rydde og vaske etter seg. Heisen begrensing på vekt må respekteres.

Det er ikke tillatt å drive framleie på framleie.

§16
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens bestemmelser.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner.

§18
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.
Seksjonseiere må ikke sette opp radio-/TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten forutgående godkjennelse fra styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøte til avgjørelse.

§19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsrmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20
Habilitetsregler for sameiermøte og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Kommunikasjon mellom Sameiet og sekjsjonseiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og seksjonseiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

§ 22
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSAMEIET
ST. HALLVARDS TÅRN

Org. Nr 988072494

Vedtatt under konstituerende generalforsamling
i medhold av lov om eierseksjoner
den 10 mai 2010, endret 26 april 2016

§ 1

Sameiet består av 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, jfr. oppdelingsbegjæring har tinglyst.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 232, bnr. 247 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten, herunder pantsettelse, salg og utleie, jfr. § 6. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.
Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet, med unntak av staten, fylkeskommuner og kommuner samt selskaper som har til formål å skaffe boliger som ledes og kontrolleres av en av disse instansene, kan til sammen erverve inntil 10 prosent av sameiets seksjoner.
Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.
Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.
Sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§4
Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§5
Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§6
Registrering av sameierne

Salg og fremleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret for registrering. Melding skal sendes før ny person overtar bruken av seksjonen.

§7
Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§8
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og/eller sørge for forvaltningen av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter, eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.
I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§9
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller styre formen kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§10
Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.
Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§11
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Forslag til budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§12
Møteledelse og innkalling

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

-
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§13
Om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig, datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstands-medlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av motelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§14
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.
Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.
Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15
Utleie av seksjon

All framleie skal godkjennes av styret, og seksjoner plikter å informere styret skriftlig om leietakers navn samt antall leietakere innen skrivning av kontrakt.

Det tillates kun framleieforhold med varighet minimum 6 måneder. Kortidsleie er ikke tillatt.

Utleie plikter å opplyse sin leietaker om gjeldene husordensregler og sørge for at disse overholdes. Ved inn- og utflytting av nye leietakere, eller annen aktivitet som forårsaker søl og rot i fellesarealer, må den ansvarlige rydde og vaske etter seg. Heisen begrensing på vekt må respekteres.

Det er ikke tillatt å drive framleie på framleie.

§16
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.
Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§17
Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§18
Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for bygningen og etter forutgående godkjenning av styret.
Sameiere må ikke sette opp radio-/TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten forutgående godkjennelse fra styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§19
Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§20
Habilitetsregler for sameiermøte og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel

overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.
Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 22
Kommunikasjon mellom Sameiet og sameiere

Kommunikasjon mellom Sameiet og sameiere kan skje elektronisk (epost / beboerportal / på annen måte)

Det er sameiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte person-opplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon. Dersom sameieren ønsker å motta innkallinger pr. brevpost, må dette meddeles skriftlig til forretningsfører/styre.

Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

Ordinært Årsmøte 2024

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har en stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, wrangell@enqvist.no, ellergis på slippen under og medbringes. Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Vel møtt!

FULLMAKT

Undertegnede eier(e) av seksjon _____ i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn gir herved:

……..
fullmakt til å møte og stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 17. april.

....., den ...../ 2024

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

.....
Eiers underskrift *Navn i blokkbokstaver*

Innkalling til ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

Ordinært årsmøte avholdes
Tid: 17. April kl 1800
Sted: Enqvist Boligforvaltning AS, Konghellegate 3, 4 etg.

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av en seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023
4. Budsjett 2024
5. Valg

Oslo, 9. april 2024
på vegne av styret i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Vedlegg

- Styrets årsrapport
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Aslak Krogness Haanshuus/ Jo Skeie Hermansen
Styremedlem	Jo Skeie Hermansen/ Thomas Larsen Greiner
Styremedlem	Trygve Magnussen
Varamedlem	Luis Ruiz Palma
Varamedlem	Lennart Jonsson

2. GENERELT
Forretningsførsel
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Erling Wrangell.

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 14 seksjoner.

Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988072494 og ligger i Oslo Kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring Norsk Avdeling Av Utenlandsk Fo med
forsikringsnummer SP4315334.1.5.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
4 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har i inneværende periode gjennomført fem ordinære styremøter og ellers hatt løpende kontakt angående styrets arbeid. Styrearbeidet har blitt gjennomført ved bruk av OnPortal-verktøyet som gir en profesjonell, transparent og selvarkiverende arbeidsform.

Det ble i januar 2024 gjennomført endringer i styret valgt på årsmøtet i 2023 som følge av at styreleder Aslak Krogness Haanshuus fratrådte som styreleder i forbindelse med salg av sin leilighet. Tidligere styremedlem Jo Skeie Hermansen ble valgt som ny styreleder og seksjonseier Trygve Magnussen ble valgt til nytt styremedlem. Begge endringene gjelder fram til ordinært årsmøte 2024.

Gjennomføring av vedtatt helhetsplan for sameiets fellesarealer i kjeller
Styret har arbeidet med gjennomføring av helhetsplanen for sameiets fellesarealer i kjeller som ble framlagt og enstemmig vedtatt på årsmøtet i 2023. Målet med arbeidet har vært å disponere fellesarealet i kjeller i henhold til godkjente tegninger samt å frigjøre areal for felles benyttelse/få inntekter fra utleie. Styret har ordnet med frakobling av elektrisitet og endelig sanering av oljefyr og varmtvannsbereder. Seksjon nr. 3 og 14 (begge i andre etasje) har fått nye kjellerboder og vaskerommet er blitt frigjort til ny bruk.

HMS-arbeid
Styret har:
- ordnet med nye brannvarslere og brannslukkingsapparater i sameiets fellesarealer
- oppdatert og distribuert branninstruks
- utarbeidet og distribuert nytt dokument for rett bruk av boligen
- utarbeidet og distribuert husordensregler i forbindelse med oppussing
- fått montert rasfareskilter ved inngangspartier og ordnet med fjerning av istapper ved behov
- festet løse skiferheller i inngangsparti
- ordnet nedløp av takrenne i soilrør ved baktrapp

Andre saker
- Styret utreder oppussingsbehov for sameiets bygningsmasse
- Styret utreder anskaffelse av nye ensartede skilt til inngangsdører, ringeklokker og postkasser

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Styret utreder oppussingsbehov for sameiets bygningsmasse.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024.

Oslo, den 8. april 2024
Styret i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		640 398	640 375	679 157
Andre inntekter	2	406 220	26 400	38 797
Sum driftsinntekter		**1 046 618**	**666 775**	**717 954**
Styrehonorar		25 000	15 000	15 000
Andre personalkostnader	3	3 525	2 115	2 115
Kommunale avgifter		155 060	152 382	130 550
Vedlikehold	4	170 770	130 677	29 200
Kollektiv avtale TV/bredbånd		48 586	48 584	72 072
Driftskostnader	5	99 296	119 000	215 508
Honorarer	6	85 495	53 341	55 465
Forsikring		89 515	85 658	113 549
Andre kostnader	7	7 372	5 800	17 343
Sum driftskostnader		**684 619**	**612 557**	**650 801**
Driftsresultat		**361 998**	**54 218**	**67 153**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter		0	0	11 957
Finanskostnader	8	68 433	0	500
Netto finansresultat		**-68 433**	**0**	**11 457**
Årets resultat		**293 566**	**54 218**	**78 610**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		293 566	0	78 610
Sum overføringer		**293 566**	**0**	**78 610**

Balanse

Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 954	27 864
Forskuddsbet. kostnader		22 443	7 137
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	9	117	1 069 229
Andre fordringer		0	3 789
Bankinnskudd mv.	10	153 012	76 806
Sum omløpsmidler		**181 526**	**1 184 824**
Sum eiendeler		**181 526**	**1 184 824**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		-699 656	76 007
Sum egenkapital	**11**	**-699 656**	**76 007**
Gjeld			
Langsiktig gjeld		836 257	1 094 213
Sum langsiktig gjeld	**12**	**836 257**	**1 094 213**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		15 136	2 851
Leverandørgjeld		15 200	3 877
Påløpte kostnader		14 589	7 876
Sum kortsiktig gjeld		**44 925**	**14 604**
Sum gjeld		**881 182**	**1 108 817**
Sum egenkapital og gjeld		**181 526**	**1 184 824**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn

Jo Skeie Hermansen	Thomas Andre Larsen Greiner	Trygve Osmund Magnussen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Prinsippendring
Det er i 2023 endret prinsipp for føring av lån som er omfattet av administrativ IN-ordning. Virkningen av prinsippendringen er ført mot egenkapitalen.
Se note 9 og note 11 for nærmere omtale.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kapitalinnkalling	0	0	29 997
Bodleie	26 400	26 400	8 800
Refusjon strøm	83 210	0	0
IN-lån 01078 innkrevd fra	293 610	0	0
Andre inntekter	3 000	0	0
Sum	**406 220**	**26 400**	**38 797**

«IN-lån 01078 innkrevd fra eierne» består av akontobeløp og avregninger for renter og avdrag som er innkrevd i 2023, samt avregning for 2022, som er fakturert i 2023. Dette er inntektsført grunnet prinsipp-endring. Denne inntekten er ikke hensyntatt i budsjettet. Se også note 9 og 11.

Refusjon strøm er ikke hensyntatt i budsjettet, men gjelder avregning fra Elkraft AS og strømstøtte fra Elvia.

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	3 525	2 115	2 115
Sum	**3 525**	**2 115**	**2 115**

Sameiet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonorar bokføres i det året det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	55 485	0	0
Vedlikehold uteareales	7 774	5 000	688
Vedlikehold bygning innv.	15 681	0	0
Vedlikehold og drift heis	26 587	15 677	26 359
Vedl. nøkler, låser, skilt	3 019	0	1 050
Vedlikehold VVS	47 346	20 000	0
Vedlikehold elektro	0	15 000	1 103
Brannsikkerhet, sprinkling	9 429	0	0
Diverse vedlikehold	5 450	75 000	0
Sum	**170 770**	**130 677**	**29 200**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm fellesanlegg	72 642	100 000	163 445
Renhold	26 391	19 000	8 313
Vaktmestertjenester	0	0	43 750
Porto	264	0	0
Sum	**99 296**	**119 000**	**215 508**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	9 141	0	8 755
Forretningsførsel	47 585	47 500	44 806
Ekstra forretningsførsel	3 000	0	1 288
IN-lån adm.gebyr	5 376	5 001	5 001
Beboerportal	893	840	840
Konsulenttjenestrer	19 500	0	0
Honorar juridisk bistand	0	0	-5 224
Sum	**85 495**	**53 341**	**55 465**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Kontingenter	1 990	1 800	2 890
Styreutgifter	3 340	0	0
Bankomkostninger	1 937	4 000	2 403
EHF-fakturagebyr	0	0	30
Diverse kostnader	103	0	12 049
Øreavrunding	2	0	-29
Sum	**7 372**	**5 800**	**17 343**

Note 8 Finanskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Renter leverandører	0	0	500
Gjeldsrenter IN-lån 01078	68 433	0	0
Sum	**68 433**	**0**	**500**

Grunnet prinsippendring for IN-lån er renter tilknyttet IN-lånet også ført i resultatet. Dette er ikke hensyntatt i budsjettet. Se også note 9 og 11.

Note 9 Lån ikke innfridd fra seksjonseiere

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Rentekostnader lån DnB 01078	-	53 592
Lån 1 ikke innfridd DnB 01078	117	1 015 637
Lån - ikke innfridd fra seksjonseiere	**117**	**1 069 229**

Frem til 31.12.2022 ble lånet som behandles som administrativ IN-lån, ført i balansen.
Ved låneopptak ble lånebeløpet inntektsført, og det ble opprettet en fordring i balansen, som gjaldt de som ikke hadde innfridd sin del av lånet.

Vi har fra og med regnskapsåret 2023 endret prinsipp for føring av lånet, slik at innkrevde lånekostnader og betalte renter føres i resultatregnskapet.
Den delen av lånefordringen fra 31.12.2022 som ikke er avregnet i 2023, er derfor tilbakeført mot egenkapitalen.

De det gjelder dekker lånets løpende kostnader, og renter/avdrag som er fakturert seksjonseierne avregnes årlig.

Forretningsfører har oversikt over hvem som har innfridd sin andel av lånet.

Se også note 11 Udekket tap (Egenkapital).

Note 10 Bankinnskudd mv.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken 9666.01.45440	153 012	76 806
Dnb 1503.48.46062	0	0
Sum	**153 012**	**76 806**

Note 11 Udekket tap (Egenkapital)

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	76 007	-2 603
Prinsipp-endring IN-ordning	-1 069 229	-
Tilført fra årets resultat	293 566	78 610
Egenkapital 31.12.	**-699 656**	**76 007**

Grunnet at prinsippendringen er ført mot egenkapitalen, går sameiets egenkapital fra å være positiv til å bli negativ (udekket tap).

Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12 i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Styret sørger for at innbetalinger fra sameierne dekker sameiets løpende kostnader og forpliktelser, og det bekreftes at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Langsiktig gjeld

Annuitetslån i DNB 1213.10.01078
Lånet ble tatt opp i 2011, innfrielse i 2030
Pr 31.12. 7,95 % rente (nom.), kvartalsvise avdrag

Opprinnelig lånebeløp	3 000 000	
Nedbetalt tidligere år	-1 905 787	
Innfrielser 2023	-185 000	
Avdrag 2023	-72 956	
Sum langsiktig gjeld 31.12.2021		**836 257**

Kr. 449 721 ,- forfaller om mer enn 5 år etter balansedato.

Note 13 Disponible midler

	Regnskap 2023
Bankbeholdning 31.12.	153 012
Kundefordringer 31.12.	5 954
Andre fordringer 31.12.	-
Forskuddsbet. kostnader	22 443
Kortsiktig gjeld 31.12.	-44 925
Arbeidskapital pr. 31.12.	**136 484**
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	181 409
- Kortsiktig gjeld	44 925
Disponible midler 31.12.	**136 484**

Budsjett Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	589 192	640 398
Felleskostnader		**589 192**	**640 398**
3627	Bodleie	26 400	26 400
3662	Refusjon strøm	0	83 210
3681	IN-lån 01078 innkrevd fra eiere	0	293 610
3900	Andre inntekter	0	3 000
Andre inntekter		**26 400**	**406 220**
Sum driftsinntekter		**615 592**	**1 046 618**
5330	Styrehonorar	25 000	25 000
Styrehonorar		**25 000**	**25 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	2 115	3 525
Andre personalkostnader		**2 115**	**3 525**
6320	Kommunale avgifter	178 000	155 060
Kommunale avgifter		**178 000**	**155 060**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	55 485
6605	Vedlikehold utearealer	2 000	7 774
6610	Vedlikehold bygning innv.	2 500	15 681
6612	Vedlikehold og drift heis	25 000	26 587
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	2 500	3 019
6620	Vedlikehold VVS	5 000	47 346
6625	Vedlikehold elektro	5 000	0
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	0	9 429
6690	Diverse vedlikehold	10 000	5 450
Vedlikehold		**62 000**	**170 770**
7690	Kabel-TV	50 000	48 586
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**50 000**	**48 586**
6340	Strøm fellesanlegg	80 000	72 642
6360	Renhold	30 000	26 391
6940	Porto	0	264
Driftskostnader		**110 000**	**99 296**
6700	Revisjon	0	9 141
6710	Forretningsførsel	49 964	47 585
6711	Ekstra forretningsførsel	0	3 000
6713	IN-lån adm.gebyr	5 001	5 376
6715	Beboerportal	840	893
6720	Konsulenttjenestrer	0	19 500
Honorarer		**55 805**	**85 495**
7500	Forsikringspremie	95 000	89 515
Forsikring		**95 000**	**89 515**

Budsjett Eierseksjonssameiet St Hallvards Tårn for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
7400	Kontingenter	1 800	1 990
7710	Styreutgifter	0	3 340
7770	Bankomkostninger	4 000	1 937
7790	Diverse kostnader	0	103
7797	Øreavrunding	0	2
Andre kostnader		**5 800**	**7 372**
Sum driftskostnader		**583 720**	**684 619**
Driftsresultat		**31 872**	**361 998**
Finansinntk. og finanskostn.			
8151	Gjeldsrenter IN-lån 01078	0	68 433
Finanskostnader		**0**	**68 433**
Netto finansresultat		**0**	**-68 433**
Årets resultat		**31 872**	**293 566**

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet St. Hallvards Tårn

Ordinært årsmøte avholdt
Tid: 17. april 2024 kl 1800
Sted: Enqvist Boligforvaltning, Kongehellegate 3

Konstituering

- 5 seksjoner var representert, ingen fullmakter. I tillegg møtte forretningsfører Erling Wrangell fra Enqvist Boligforvaltning AS.
- Erling Wrangell ble valg som møteleder og som referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Lennart Jonsson ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport for 2023- ble tatt til orientering.
2. Årsregnskap 2023- regnskapet som viser et overskudd på kr 293.566,- ble fastsatt som sameiets regnskap.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023- ble fastsatt til kr 25.000,-.
4. Budsjett 2024- ble tatt til orientering.
5. Valg
   Det lyktes ikke å finne kandidater til styrevervene. Det sittende styret må sitte inntil det avholdes et ekstraordinært årsmøte hvor hele styret velges.

Styreleder:	Jo Skeie Hermansen	valgt til ordinært årsmøte 2024
Styremedlem:	Thomas Larsen Greiner	valgt til ordinært årsmøte 2024
Styremedlem:	Trygve Magnussen	valgt til ordinært årsmøte 2024
Varamedlem:	Lennart Jonsson	valgt for 1 år i 2023
Varamedlem:	Luis Ruiz Palma	valgt for 1 år i 2023

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendes til digital signering.

Møtet ble avsluttet kl. 18.35
Oslo, 17. april 2024

Erling Wrangell
Møteleder

Lennart Jonssen
Seksjonseier

Schweigaards gate 96

Nabolaget Galgeberg - vurdert av 161 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	7 min 0.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	9 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.... 386 elever, 27 klasser	22 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	21 min

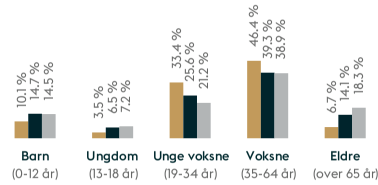
Offentlig transport

St. Halvards gate Linje 54	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 1.7 km
Oslo Gardermoen	34 min

Barnehager

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

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galgeberg	1 876	1 182
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 78/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Klosterenga (vest) balløkke	5 min
Gamlebyen skole	6 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
SATS Kampen	11 min

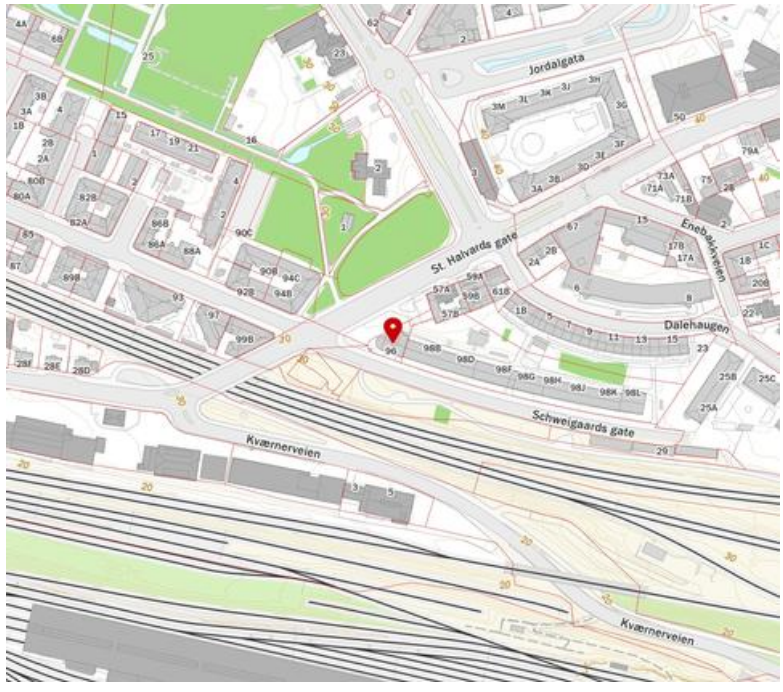
«Bra kollektivtilbud, nærme det meste en skulle trenge og ganske rolig trafikk bilde, mht bommen som stenger gjennomkjøring fra Strømsveien»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 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 Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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: 29-0158/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Schweigaards gate 96 0656 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 247, snr 7 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