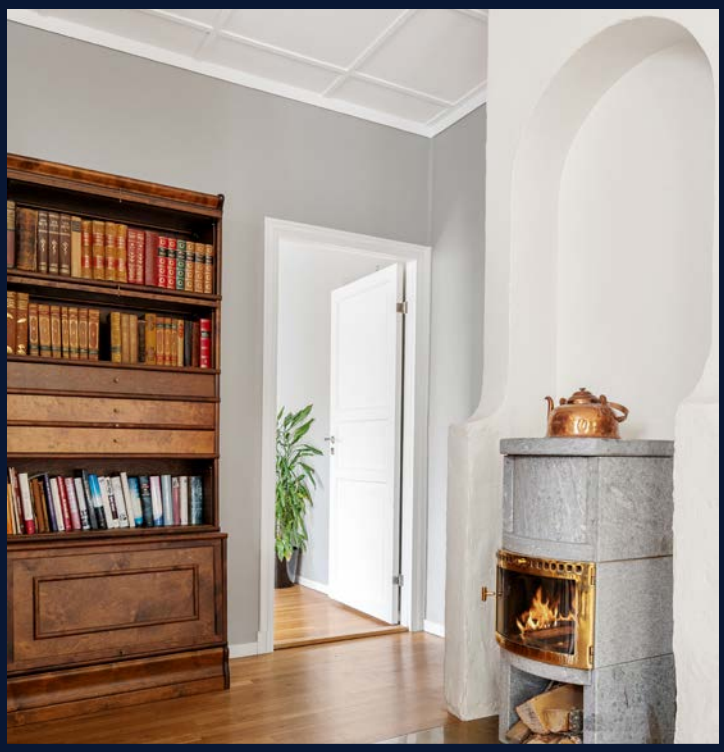






Velkommen til

Schweigaards gate 56A, 0656 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Schweigaards gate 56A, 0656 Oslo

Klassisk 3-r hjørneleilighet m/ peis | Takhøyde på 2,78 m | Parkering* | Felles balkong | Ingen dok.avg. | Flott bygård

Velkommen til Schweigaards gate 56A!

Eiendommen har en sentral beliggenhet med kort vei til buss, trikk, parker og Oslo S. Boligen ligger i andre etasje og har en romslig stue med plass til sofagruppe og spisebord, to soverom og et separat kjøkken. Bygningen ble oppført i 1899 med yttervegger i murverk, og leiligheten kjennetegnes av klassiske proporsjoner og store vinduer.

Kort om
-Mulighet for 4-roms
-Opplegg for vaskemaskin på kjøkkenet
-Store vindusoverflater m/ god belysning
-Moderne klebersteinsovn med glassdør
-Gulvbord i heltre
-Stort potensiale og alternative planløsninger
-4 utleide næringslokaler gir stabil inntekt til borettslaget
-Gratis parkering, 7 parkeringsplasser med førstemann til mølla-prinsipp*





Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!

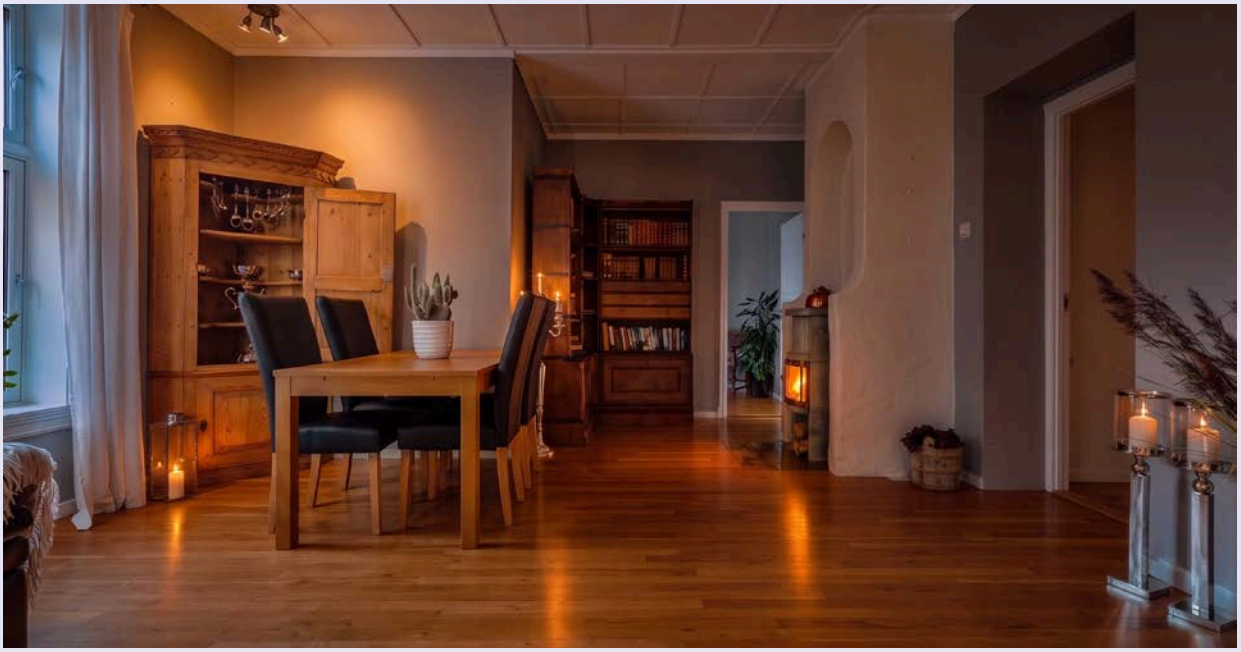


Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF
Tlf: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 900 000
Andel fellesgjeld	kr	65 194
Pris ink fellesgjeld	kr	6 965 194
Omkostninger	kr	9 495
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	6 974 689
Felleskostnader pr. mnd.	kr	2 813

BRA Total/BRA-i	95/79 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1899
Etasje	2
Energikarakter	F



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 233, bnr. 376, snr. 1, ideell andel 1/1
, andelsnr. 8 i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT.56 med orgnr.: 946740322 i Oslo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Schweigaards gate 56A har en sentral beliggenhet i Gamlebyen, i et historisk og levende bymiljø preget av klassisk bygårdsbebyggelse. Nærområdet byr på en god nabolagsfølelse med et variert utvalg av lokale kaffebarer, bakerier og spisesteder like utenfor døren. Her bor du med behagelig gangavstand til bylivet på Grønland, Tøyen og i sentrumskjernen, samtidig som etablerte kvartaler og skjermede fellesarealer gir rolige rammer i hverdagen.

Området har flere fine parker og rekreasjonsmuligheter innenfor kort rekkevidde til fots. Både Klosterenga park med sine karakteristiske skulptur- og vannanlegg, Middelalderparken ved vannspeilet og Ruinparken inviterer til rolige spaserturer og opphold på gresslettene. For organisert idrett og trening ligger Jordal idrettspark i gangavstand med moderne fasiliteter for både skøyter, fotball og ballspill. Fra boligen er det dessuten en kort sykkeltur eller spasertur ned til sjøbadet på Sørenga og kulturopplevelsene i Bjørvika.

Hverdagslogistikken er svært enkel med både Joker og Matkroken en kort gåtur unna, begge med søndagsåpent. Apotek og et bredere utvalg av servicetilbud finnes en kort spasertur unna på Grønland Basar. For barnefamilier ligger både barnehager og Gamlebyen skole i umiddelbar gangavstand. Kollektivtilbudet er særdeles godt utbygd; bussholdeplassen i Munkegata og trikkestoppet ved Oslo gate nås på få minutters gange. Både T-banen på Grønland og knutepunktet Oslo S ligger i gangavstand, noe som gir smidig adkomst til hele hovedstadens linjenett og togforbindelser videre.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Offentlig kommunikasjon
Oslo gate & Munkegata - 0.1 km
Buss: 34, 37, 74, 100, 110

Oslo Hospital - 0.5 km
Trikk: 13, 19

Grønland - 0.9 km
T-bane: 1, 2, 3, 4, 5

Oslo S - 1.2 km
Totalt 24 ulike linjer

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 79 m²
BRA - e: 16 m²
BRA totalt: 95 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 8 m² Kjellerbod
2. etasje
BRA-i: 79 m² Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue
4. etasje
BRA-e: 8 m² Loftsbod

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Boligen har uregelmessig romform og vinkler som gjør oppmålingen mer krevende. Det er derfor usikkerhet knyttet til oppgitt areal, og en kontrollmåling kan gi et annet resultat. Dersom du som kjøper eller interessent legger særlig vekt på arealets nøyaktighet, oppfordres det til å innhente en supplerende kontrollmåling utført av fagperson med laserskanning eller annen egnet metode før kjøp.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 28.09.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter, oppført i 1899. Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og etasjeskiller av trebjelker.

Tak:
Takkonstruksjon i tre.

Pipe/Ildsted:
Det er montert peis i boligen.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 1984.

Dører:
Entrédør i tre.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Rør i plast er observert i kjøkken. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 1996.

Ventilasjon:
Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. På bad er det naturlig oppdriftsventilasjon og tilluft via luftespalte under dør. På kjøkken er det montert kullfilterventilator.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler er montert i bad, ifølge eier.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbryter. Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad | Badet er av eldre dato. Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. Det må påregnes behov for rehabilitering som følge av badets alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/ vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering. Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer. Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres. Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker. Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt. Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer. TG3 er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2025, basert på badets alder, materialbruk og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det ble ved befaring ikke registrert konkrete tegn til fuktskade eller lekkasje. Badet fremstår som en eldre konstruksjon med malt strie på veggene, eldre sluk og røranlegg samt tettesjikt/membran hvor utførelse og tilstand ikke kan verifiseres. Materialene og løsningene er mindre robuste mot fuktbelastning enn dagens våtromsløsninger, samtidig som alder medfører økt usikkerhet rundt gjenværende funksjon og levetid. Begrenset tilgang til sluk og svakt avtrekk forsterker den samlede usikkerheten rundt badets fuktsikkerhet og funksjon. På bakgrunn av alder, materialbruk og de samlede avvikene bør det påregnes full rehabilitering av badet, herunder nye overflater, tettesjikt, sluk og rørføringer. Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk. Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025. Det kan foreligge vedtekter eller tekniske begrensninger som gjør at avtrekk fra rommet ikke kan etableres. Det bør likevel foretas nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes ventil i rommet, da denne kan være skjult bak innredning eller overflater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og

lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales. Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

- Ytterdører | Inngangsdøren er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk. Entrédøren har ikke synlig brannklassifisering. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren har tilstrekkelig brannmotstand. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til en dør med dokumentert brannklasse.

- Andre innvendige forhold | Det ble ved visuell befaring registrert skjevheter i gulvflater. Det er ikke utført instrumentelle målinger av forholdet. Måling av planhet, horisontalavvik eller vurdering av etasjeskiller inngår ikke i oppdraget etter forskrift til avhendingslova. Registrerte skjevheter kan ha betydning for opplevd brukskvalitet og videre tiltak. Forholdet kan blant annet påvirke møblering og medføre behov for avretting ved utskifting av gulvoverflater. Årsak og omfang er ikke vurdert. Dersom planhet er av betydning, herunder ved planlagt oppussing eller hvor rette gulvflater er av særlig betydning, anbefales nærmere undersøkelser og målinger utført av relevant fagkyndig. Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Overflater bærer stedvis preg av alder og normal bruksslitasje, med enkelte bruksmerker og sår. Det er også registrert enkelte gulvbord hvor skjøtene har gått fra hverandre. Forholdene medfører redusert visuell kvalitet og kan gi noe redusert overflatefunksjon. Åpne skjøter mellom gulvbord kan utvikle seg ytterligere ved bevegelser i gulvet. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere lokale utbedringer eller utskifting av berørte gulvbord ved behov.

- Kjøkken - Overflater gulv | Gulvet knirker noe. Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

- Innvendige vannledninger | Det er ikke etablert varerør for rørføringer under kum i kjøkken. Manglende varerør gir redusert sikkerhet mot lekkasjer og gjør det vanskeligere å oppdage og lede vann ut i synlig område ved en eventuell skade. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Innvendige avløpsrør | Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Ventilasjon | Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test. Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes. Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom. Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

- Varmtvannsbereder/tank | Berederen har passert forventet levetid. Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen

nær fremtid.

Helse, miljø og sikkerhet

Entrédøren har ikke synlig brannklassifisering. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren har tilstrekkelig brannmotstand. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til en dør med dokumentert brannklasse.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon. Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon. Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Borettslaget disponerer sju biloppstillingsplasser i gården: fire nedenfor Kumi og tre ovenfor Roald & Umberto. Plassene er ikke tildelt den enkelte andel og benyttes etter førstemann til mølla-prinsippet. De er smalere enn vanlig standard, og bilene må parkeres tett for at alle sju skal få plass.

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr. 3.850, el-biler (helelektriske) kr. 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr. 650 og motorsykkel/moped kr. 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Standard
Klassisk bygårdsleilighet beliggende i 2. etasje, i en murbygning fra 1899. Boligen preges av en generøs himlingshøyde på 2,78 meter i stuen, peis og gjennomgående gulvbord i tre, fordelt over en planløsning med entré, stue, separat kjøkken, bad og to soverom. Innvendige overflater og installasjoner holder varierende alder, der enkelte rom har behov for oppgradering.

Entré:
Entréen har gulvbord i tre og sparklet, malte veggflater. Rommet gir plass til oppheng av yttertøy og sko, og fungerer som en fordelingsgang med adkomst videre til kjøkken, stue, bad og soverom.

Stue:
Stuen har en målt himlingshøyde på 2,78 meter og store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord. I hjørnet er det montert en peis med omramming. Gulvet har gulvbord i tre, og veggene er sparklet og malt.

Kjøkken:
Kjøkkenet er innredet med profilerte hvite fronter og benkeplate i tre, supplert med heltre gulvbord. Det er opplegg for både oppvaskmaskin og vaskemaskin. Over kokesonen er det montert kullfilterventilator, og kjøkkenet har ingen integrerte hvitevarer.

To soverom:
Leiligheten har to soverom med gulvbord i tre og malte overflater. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det andre soverommet har plass til seng og skrivebord, og kan innredes etter ønske som gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Badet har fliser på gulv, malt glassfiberstrie på vegger og slette overflater i himlingen. Rommet er utstyrt med baderomsinnredning med glatte og profilerte fronter, servant, klosett og dusjkabinett. Det er naturlig oppdriftsventilasjon og luftespalte under dør for tilluft, samt varmekabler i gulvet ifølge eier. Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Gulvbord i tre. Fliser på bad.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt glassfiberstrie på bad.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Lagring:
Det medfølger én bod i kjeller på 8 m² og én bod på loft på 8 m². Loftsboden har et gulvareal målt til 15 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og

medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, to soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en bod i kjeller på 8 m² og en bod på loft på 8 m² (gulvareal ca. 15 m²).

Byggeår
1899

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 1110.6 m²

Beskrivelse av tomten
Eiendommen har en felles eiet tomt på 1 110,6 m² som tilhører et eierseksjonssameie, hvor Borettslaget Schweigaardsgt. 56 eier seksjon 1. Fellesarealene omfatter et skjermet og opparbeidet gårdsrom med belegningsstein, sittegrupper og beplantning, samt felles uthus/ stallbygning. Det foreligger tinglyst erklæring om felles bruk av gårdsrommet sammen med naboeiendommen gnr. 233 bnr. 378, hvor ubebygd areal er avsatt til felles uteoppholdsareal. Tomtearealet er beregnet av kommunen med utgangspunkt i matrikkelens kartgrunnlag. Eiendomsgrensene er basert på eldre kart og er ikke nøyaktig koordinatfestet ved nyere oppmålingsforretning, og det tas forbehold om at arealet kan avvike.

Økonomi
Pris
Prisantydning	Kr 6 900 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 65 194,-
Omkostninger	Kr 9 495,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 6 974 689,-

Kjøpsomkostninger
6 900 000,00 (Prisantydning)
65 194,00 (Andel av fellesgjeld)
---
6 965 194,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 405,00 (Forkjøpsrett kjøper)
545,00 (Tinglysing hjemmelsovergang)
545,00 (Tinglysing pantedokument)

9 495,00 (Omkostninger totalt)

6 974 689,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 2 813,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer internett, TV, trappevask, renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar og kommunale avgifter.

Spesifikasjon av felleskostnader:
Felleskostnader: kr 2 448,-
Renter felleslån: kr 285,-
Avdrag felleslån: kr 80,-

Refinansiering og redusert felleskostnad
Borettslaget har nylig refinansiert sitt lån med bedre rentevilkår og lengre nedbetalingstid. Samtidig ble lånet økt med kr 500 000,- for å styrke likviditeten og gi rom for mindre vedlikeholdsarbeider i bygården. Som følge av refinansieringen ble felleskostnadene for andelen redusert med ca. kr 1 000,- per måned.

Planlagt vedlikehold
Borettslaget har et større vedlikeholdsetterslep. Styret opplyser følgende om status og fremdrift:
- Fellesbalkong i oppgang B: Styret behandler innhentede tilbud på rehabilitering i styremøte 12.10.2026. Fikk forskjellige tilbud med varierende priser, men ingenting ble vedtatt. Borettslaget skal få en ekspert inn å vurdere slitasjen på balkongen for å sjekke om det er kritisk eller ikke, kommer til å skje etter vinteren.
- Tak, vinduer, dører og porter: Rehabilitering av taket og rehabilitering eller utskifting av vinduer, dører og porter er mer omfattende arbeider, og innhenting og vurdering av tilbud vil derfor ta noe tid. Styret har som mål å velge entreprenør i løpet av 2027, med oppstart av arbeidene våren 2028.
- I tillegg kommer vedlikehold av uthuset/stallen.
- Offentlig pålegg: Borettslaget mottok i september 2026 pålegg fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE) i form av en tiltaksliste. Tiltakslisten kan fås ved henvendelse til megler og inneholder mer informasjon.

Finansiering og fremtidig fellesgjeld
Borettslaget har fått innvilget en låneramme som kan benyttes ved behov. Rammen er i hovedsak tiltenkt takrehabiliteringen og eventuelt rehabilitering eller utskifting av vinduer og enkelte ytterdører og porter. Kostnadene er ikke kjent før alle tilbud er innhentet og vurdert. Planene og finansieringen skal legges frem for generalforsamlingen før det eventuelt tas opp lån og takrehabiliteringen settes i gang. Kjøper må påregne at felleskostnadene vil øke fremover som følge av vedlikeholdsetterslepet. Det er per i dag usikkert hvor stor økningen blir.

Leieinntekter fra næringslokaler
En betydelig del av borettslagets kostnader dekkes av leieinntekter fra næringslokaler. Tre næringslokaler langs Schweigaards gate, i plan 1 og U1, leies i dag ut til Kumi, Neseblod og Roald & Umberto. Borettslaget er i en prosess med å forhandle nye avtaler for disse lokalene. Styret

forventer at avtalene gir økte leieinntekter, men de er ennå ikke ferdigforhandlet.

Leietakeren i lokalet «Stallen» har sagt opp leieavtalen, og lokalet står per i dag tomt. Styret er i forhandlinger med Kumi om å overta leieforholdet. Etter det styret kjenner til, er lokalet fortsatt registrert som stall i 1. etasje og høyloft i 2. etasje, og styret har startet arbeidet med å søke om bruksendring hos Plan- og bygningsetaten. Kjøper bør være oppmerksom på at endringer i leieinntektene kan påvirke borettslagets.

Leieinntekter fra næringslokaler
En betydelig del av borettslagets kostnader dekkes av leieinntekter fra næringslokaler. Tre næringslokaler langs Schweigaards gate, leies i dag ut til Kumi, Neseblod og Roald & Umberto. Leieinntektene for næringslokalene er under forhandling, og forventes å gi en vesentlig økning i løpet av de neste årene, oppgir styret.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.
Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 65 194
Andel fellesgjeld pr. dato: 25.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15162545733
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 25.09.2026: kr 700 000,-
Andel av saldo: kr 65 194,-
Rente: 5,25 %
Restløpetid: 120 terminer
Innfrielsesdato: 30.06.2056

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Denne avtalen løper til avtalen sies opp av en av partene og har følgende oppsigelsesvilkår: oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler. Tilbyder av sikringsordningen er Klare Finans AS.

Andel Fellesformue
Kr 19 548 datert 31.12.2025.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus

bunnfradraget. Eiendomsskattegrunnlag er 70 % av beregnet markedsverdi fra Skatteetaten, eller av eiendomsskattetaksten fra kommunen. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 663 869 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 655 476 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise If Skadeforsikring NUF
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
SP586944

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Et ekspedisjonsdokument datert 12.09.1900 er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Dokumentet er i seg selv ingen ferdigattest, men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. I dette ekspedisjonsdokumentet er ferdigattestdato særskilt påført som 12.09.1900. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og eiendommen selges slik den fremstår.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon for eiendommen i kommunens arkiver:
- Ekspedisjonsdokument for forandring av stall til garasje, ferdig attestert 30.04.1926.

- Ekspedisjonsdokument for anbringelse av vinduer i 4. etasje, ferdig attestert 23.03.1931.
- Ekspedisjonsdokument for balkong, ferdig attestert 30.12.1932.
- Ekspedisjonsdokument for innredning av vannklosetter, ferdig attestert 30.01.1933.
- Ekspedisjonsdokument for ompussing av fasade, ferdig attestert 23.10.1950.
- Ferdigattest for utskifting av vinduer, datert 17.01.1986.
- Ferdigattest for sammenslåing av leiligheter, innredning av bad og wc m.m., datert 19.08.1987.
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 21.01.2015.
- Ferdigattest for rehabilitering av tre skorsteiner, datert 10.09.2018.

Det foreligger byggetegninger datert 02.04.1985 som gjelder bygging av bad og diverse sammenslåelser av leiligheter. Det gikk fra 15 boenheter til 12 i denne saken, og byggetegningene ligger vedlagt. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse. Endringene gjelder avhuket på det ene soverommet (der skrivebordet står), og inngangen til det andre soverommet. Endringer fra oppholdsrom til oppholdsrom er i utgangspunktet ikke søknadspliktig.
Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er S-2255 (Reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone), vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 vedtatt 01.10.1987. Planen har status som delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015. Eiendommen er i sin helhet regulert til byggeområde for boliger med tillatt utnyttelsesgrad U = 1,0–1,5.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Saksnummer: Schweigaards gate 56B - veggmaleri på fasade. 202601540. Siste dok. 24.02.2026.
- Saksnummer: Schweigaards gate 58 A-C - ombygging og bruksendring av loft til bolig, fasadeendring og etablering av boder i kjeller. 202602758. Siste dok. 22.09.2026.
- Saksnummer: Schweigaards gate 58 D - bruksendring fra butikk til tannlegekontor og etablering av leilighet. 202507823. Siste dok. 03.09.2026.
- Saksnummer: Munkegata 2 - bruksendring til serveringssted, fasadeendring og innvendige endringer. 202507596. Siste dok. 15.04.2026.

Siste dok.
Pågående plansaker i nærområdet:
- Saksnummer: 201615016. SCHWEIGAARDS GT. 35-49. Gnr. 234 bnr. 16. Nybebyggelse i 8 etg., kombinert med andel av eksisterende bebyggelse i Schweigaards gt. 51. Formål: Kontor/ forretning/ bevertning m.m.. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnummer: 201802760. Oslo gate 7. Sakstype: Detaljregulering

Eiendommen omfattes også av følgende planer:
- Mindre vesentlig endring av Schweigaards gate, strekningen Vestfoldgata - Munkegata (plan-ID 33390), vedtatt 16.10.1990
- Schweigaards gate fra Grønlandsleiret og 80 m østover Forslag til mindre vesentlig endring av

reguleringsplan (plan-ID V201092), vedtatt 20.10.1992

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn" (plan-ID Kommuneplan 2015). Arealbruken for eiendommen er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. Eiendommen inngår i utviklingsområde U3 for indre by (Indre by (utviklingsområder)). Kommuneplanen fastsetter at reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015, samt reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen, gjelder foran kommuneplanen ved motstrid.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009. Planen er en overordnet temaplan for allment tilgjengelige uterom i Oslos byggesone og gjelder som et bindende supplement til gjeldende reguleringsplaner.

I henhold til endrede reguleringsbestemmelser S-2937 § 7 til reguleringsplan S-2255 er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet i planen. 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.

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser
Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på seksjonen (gnr. 233, bnr. 376, snr. 1):

1897/900838-1/105 28.08.1897 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 376
Dokumentet er en eldre håndskrevet pantebokside fra 1897 som omhandler rettsforretninger og panteobligasjoner for andre eiendommer.

1926/912563-1/105 23.03.1926 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 376
Dokumentet er en eldre håndskrevet pantebokside fra 1926 som omhandler overdragelse og panteobligasjoner knyttet til andre eiendommer.

1987/58633-1/105 10.09.1987 FORKJØPSRETT
RETTIGHETSHAVER: OSLO KOMMUNE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring basert på vedtak i Oslo formannskap av 05.08.1987 om at Oslo kommune benyttet sin forkjøpsrett til Schweigaardsgate 56 for videresalg til beboernes borettslag eller SIBO.

1989/57220-1/105 25.08.1989 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 3 372 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET
LØPENR: 7279780
PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN OG / ELLER ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/13266-1/105 07.03.2000 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 378
Bruksrett til uteareal.
Bestemmelse om garasje/parkering
Forpliktelse til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Erklæring om bruk av gårdsrom avgitt av eier av Schweigaardsgate 56 (gnr. 233, bnr. 376, snr. 1–5). Beboerne i Schweigaardsgate 56 og naboeiendommen gnr. 233 bnr. 378 gis gjensidig rett til bruk av opparbeidet uteareal, og ubebygd areal tillates ikke benyttet til biloppstilling eller lagring. Eierne har rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger samt adkomstrett ved nødvendig vedlikehold og riving. Eier forplikter seg til å besørge normalt vedlikehold av arealet og utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav. Erklæringen kan kun slettes med samtykke fra Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten.

2026/884980-1/200 05.08.2026 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 10 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

1989/81033-2/105 20.11.1989 SEKSJONERING
Opprettet seksjoner:
SNR: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1252/1624
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 5 SEKSJONER
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.
Begjæring om oppdeling av eiendommen gnr. 233, bnr. 376 (Schweigaardsgate 56) i 5 eierseksjoner, fordelt på 1 samleseksjon for boliger (snr. 1 med sameiebrøk 1252/1624) og 4 seksjoner for næringslokaler (snr. 2–5). Lokaler i kjeller er fellesarealer for både boligdelen og næringslokalene, med unntak av den delen som tilhører næringsseksjon 2.

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder

tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Verneklasse/SEFRAK
Gul liste:
Schweigaards gate 56, Enkeltminne bygning
Vern - Listeført kulturminne
Anlegg, eiendommer og bygninger som er listeførte, har ikke et formelt vern, men er listeført av Byantikvaren eller Riksantikvaren. Byantikvaren skal som kommunal kulturminnefaglig rådgiver uttale seg i slike plan- og byggesaker, og vurdere hvordan tiltaket påvirker kulturminneverdiene. Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket i et helhetlig perspektiv, avveier de ulike samfunnsinteressene og fatter vedtak etter plan- og bygningsloven. For å få mer informasjon om kulturminneinteressene på eiendommen kan du kontakte Byantikvaren. For mer informasjon se https://od2.pbe.oslo.kommune.no/pages/vedlegg/gulliste.html.

Eiendommen Schweigaards gate 56 har registrert arkeologisk minne i forbindelse med middelalderbyen. Oslo ble anlagt om lag rundt år 1000. Restene av middelalderbyen ligger i dag under Gamlebyens murgårder og er et sammenhengende, automatisk fredet kulturminne. Automatisk fredete kulturminner er vernet etter kulturminneloven, og alle tiltak eller inngrep i grunnen krever særskilt tillatelse eller dispensasjon fra kulturminnemyndighetene.

Uthus, Schweigaardsgate 56 (SEFRAK-ID 301 2803 7, bygningsnr. 80608721) er registrert i SEFRAK-registeret. Dette kan få betydning for eventuell søknad om rivning, flytting eller endring av bygningen. SEFRAK (Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminne i Noreg) er et register over eldre bygninger og andre kulturminner. Bygninger som er SEFRAK-registrert er ikke tillagt spesielle restriksjoner, men registreringen fungerer som et varsel om at det bør gjøres en lokal vurdering av verneverdien før kommunen eventuelt gir tillatelse til å rive, flytte eller endre bygningen. For bygninger som er eldre enn 1850, er det lovbestemt at en slik vurdering må gjøres før bygge- eller rivningssøknad blir godkjent. SEFRAK er først og fremst et generelt kulturhistorisk register som særlig har verdi som kildemateriale for lokal historie, men registeret brukes også av forvaltningen som et utgangspunkt for å finne verneverdige bygninger. Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker nærmere informasjon om dette.

TV/Internett/Bredbånd
TV og internett, leveres av Telia og er inkludert i felleskostnadene.

Borettslag
BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT.56

Om borettslaget
Borettslaget Schweigaardsgt.56 (org.nr. 946 740 322) er et tilknyttet borettslag i Oslo kommune forvaltet av Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget består av 12 boliger og 4 næringslokaler på eiendommen gnr. 233, bnr. 376.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 15.05.2025:
- Årsregnskap og årsmelding for 2024 ble godkjent.
- Styrehonorar på kr 60 000,- ble godkjent.
- Generalforsamlingen vedtok at borettslaget ikke skal selge, overdra eller på annen måte gi permanent eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene (som loft, kjeller, uteområder eller lignende) til enkelte andelseiere for privat bruk.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Fellesvaskeri og rulle brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere.
- Tørke- og bankeplass er tilgjengelig. Lufting og banking kan skje mellom kl. 08.00 og 19.00, og tørke-/bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager samt 1. og 17. mai.

Bruksbegrensninger og ordensregler:
- Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager. Musikkundervisning krever styregodkjennelse og samtykke fra berørte naboer.
- Montering av markiser, blomsterkasser o.l. må utføres forsvarlig slik at det ikke oppstår fare eller sjenanse for andre.
- Boligen kan ikke benyttes til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Eierforhold og medlemskap:
- Kun fysiske personer kan eie andel, og ingen kan eie mer enn én andel.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Kjøper må være eller bli medlem i Boligbyggelaget Usbl (medlemskontingent kr 350,-). Alle medeiere i en andelsbolig må ha eget medlemskap i boligbyggelaget.
- Andelseier som leier et næringslokale i borettslaget kan ikke samtidig ha verv i borettslagets styre (gjelder også familiemedlemmer og nærstående).

Skatte- og ligningsmessige forhold:
- Borettslagets leieinntekter fra forretningslokalene overstiger 15 % av samlet leieinntekt. Borettslaget lignes derfor som eget selskap (skattesubjekt).
- Andelseierne får ikke fradrag for renter betalt gjennom felleskostnadene, og det skal ikke føres opp andel renteinntekter eller andel gjeld i skattemeldingen.

Organisasjonsnummer
946740322

Andelsnummer
8

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i

boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.
2026-10-13T22:00:00Z

Gebyr forkjøpsrett
8355

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger. Boligbyggelaget Usbl sørger for melding til styret og styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Beboernes forpliktelser
I henhold til husordensreglene vaskes trapper og gelendere to ganger i uken, og vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Utedør, mellomdør, trapperomsvegger og eventuelle heisestolvegger rengjøres i opptil 1,5 meters høyde etter behov. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett kan utleveres ved henvendelse til megler.
- Årsresultat for 2024: overskudd på kr 188 746,- (driftsresultat kr 169 179,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2024: kr 135 139,-.
- Total egenkapital pr. 31.12.2024: kr 5 752 057,-.
- Budsjettert resultat for 2025: underskudd på kr -366 500,- (driftsinntekter kr 1 123 500,- og driftskostnader kr 1 457 500,-).

Energi
Oppvarming
Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn i stuen. Ifølge eier er det varmekabler i badegulvet. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Borettslaget mottok i september 2026 pålegg fra Oslo brann- og redningsetat (OBRE) i form av en tiltaksliste. Pålegget gjelder mindre arbeider for å sikre brannsikkerheten i bygget i følge styret. Tiltakslisten kan fås ved henvendelse til megler.

Strømforbruk
Dagens eier opplyser om at forbruket de siste 12 månedene har vært på 5 673 Kwh.
Laveste kostnad på kr. 472,- og høyeste på kr. 1 836,- med månedlig gjennomsnitt på kr. 723,-.

Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.

Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Energikarakter
F.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd F (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Theodor Bugge Østlie
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 23.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt,

vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Litt skjeve gulv enkelte steder, ingen problem
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
Ja.
Det ble installert tilbakeslagsventil i 2017, har ikke vært problemer med vann etter det.
Det har blitt montert avfukter i kjelleren 2025
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Datidens styre sørget for håndtverkere
Beskrivelse av arbeidet: Montert tilibakeslagsventil 2017, montert avfukter i 2025

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
I følge forrige eier - Sprekkdannelse på siden av peisovnen. Vært i kontakt med fagmann som mente at dette er ikke et problem.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
Ja.
Det er kommet informasjon fra forrige styret at det ikke vil bli igangsatt nye investeringer før nåværende innvesteringer er nedbetalt

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Intervju med selger

2. Når kjøpte du/dere eiendommen?
Juni 2025

3. Hva var avgjørende for at du valgte denne eiendommen?
Beliggenhet, gangavstand til sentrum, nærmiljø, utrolig fint lysinnslipp i hele leiligheten. Detføles trygt der

4. Hva er grunnen til at dere skal flytte?
Jeg er opprinnelig fra Sandefjord, og flytter tilbake dit

5. Hva har dere likt spesielt godt med leiligheten og hva kommer dere til å savne mest?
Atmosfæren i leiligheten og hele borettslaget, samt at den er så lys - store vinduer heleveien

6. Hvordan vil dere beskrive naboene?
Veldig hyggelige og lette å bli kjent med. Hjelpsomme!

7. Hvordan fungerer styret?
Det oppfatter jeg som bra!

8. Hva har du betalt i strømregning sommer og vinter?
Sommer kr. 472,-
Vinter kr. 1 836,-
Månedlig gjennomsnitt på kr. 723,-

9. Hva har du likt best med området?
Nærhet til alt! Utgang til Klosterparken fra bakgården. Stille og rolig. Buss stopp i beggeretning rett på utsiden

10. Har du noen favoritt-restaurant eller kafeer i område?
Cafekontoret, masse spennende kafeer overalt! Bare å gå ut så er alt der!

11. Hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?
Stille og rolig. Merker ikke noe til trafikken. Lyst inne selv på en gråværsdag

12. Beskriv boligen med tre ord.
Atmosfæren, lyset, romslig

Eier

Andelseier
Inger Dokken

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt

aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg
- Tilstandsrapport datert 28.09.2026
- Selgers egenerklæring
- Informasjon fra forretningsfører
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Ferdigattest / ekspedisjonsdokument
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Regnskap, budsjett og referat fra siste generalforsamling
- Vedtekter
- Husordensregler
- Grunnboksutskrift for eiendommen
- Tilbehørsliste

Diverse
Diverse
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Hvitevarer på kjøkkenet følger med ved salget.

Overtakelse
Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper. Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Visning
Visningsinformasjon
Ønsker du å delta på visningen ber vi deg melde deg på slik at vi vet at du kommer. Da kan vi bistå alle best mulig og gi deg tiden du trenger på visningen. Ta gjerne kontakt med megler før visning hvis du har noen spørsmål. Velkommen!

Meglers vederlag og utlegg
Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,80 %
Tilstandsrapport fra kr 10 000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 2 398
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 3 738
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900

Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 000
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf ImageDay AS

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Ansvarlig megler

Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF
emilie.gjermstad@em1ostlandet.no
Tlf: 917 18 512

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.









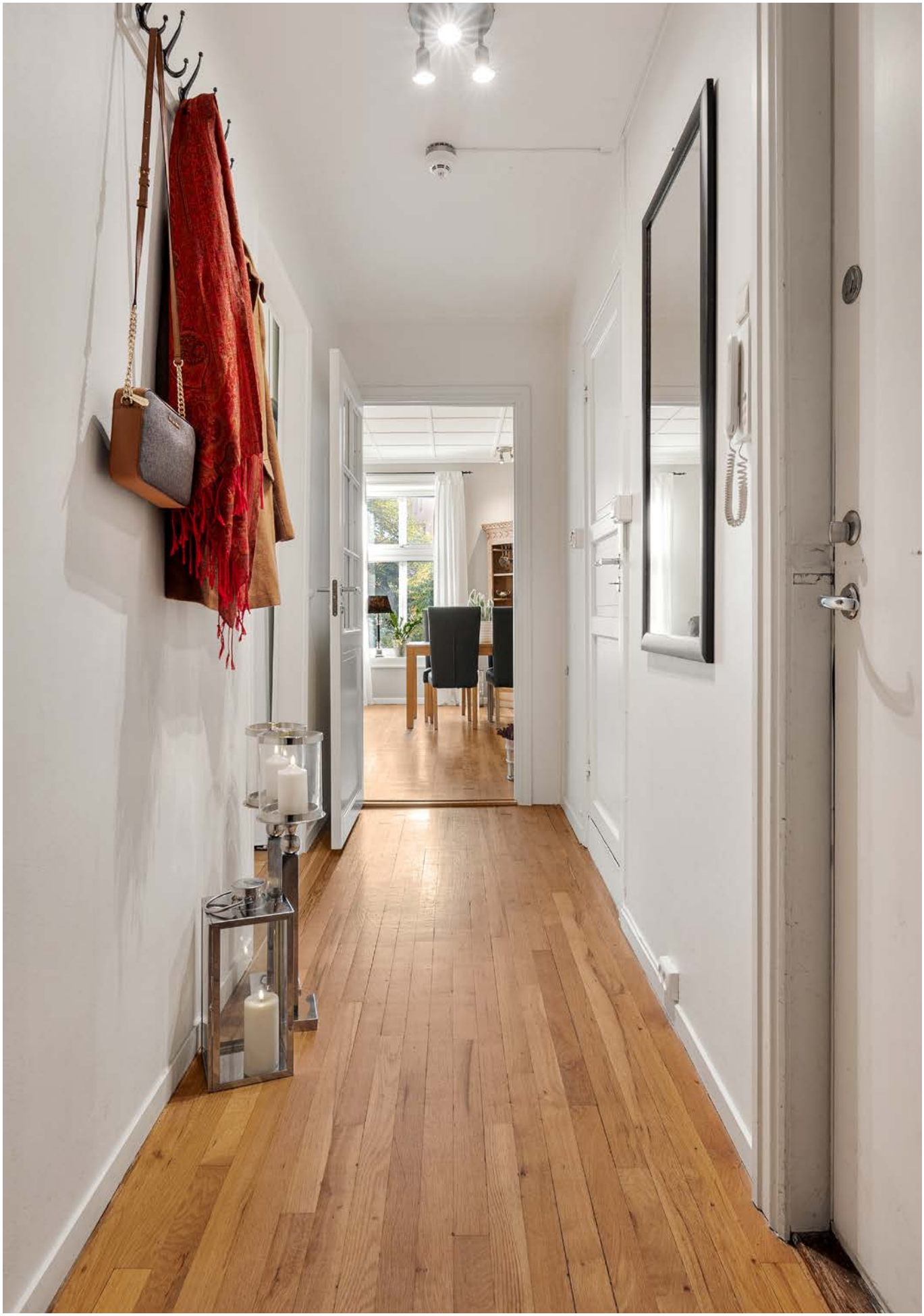




















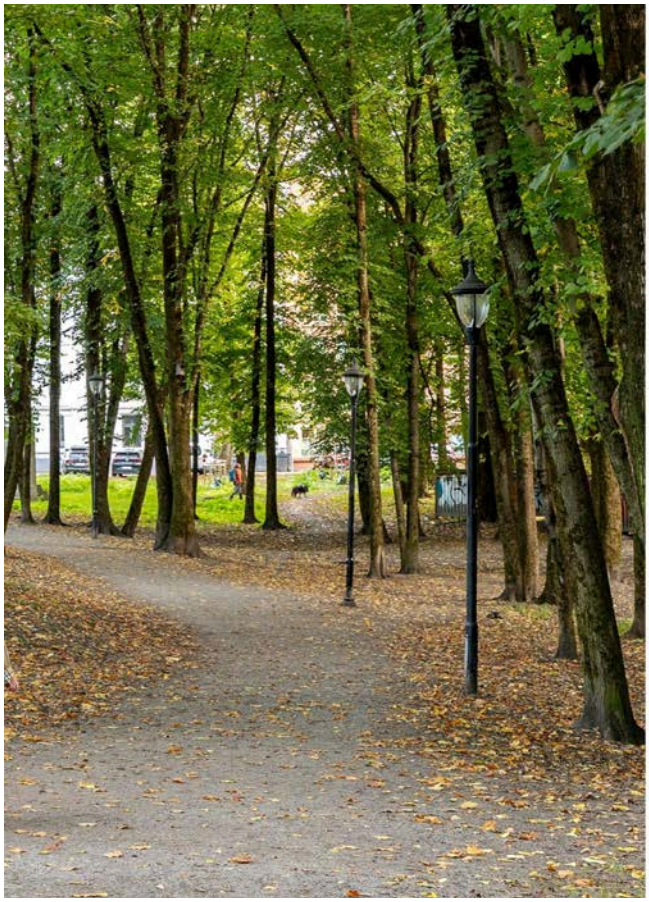


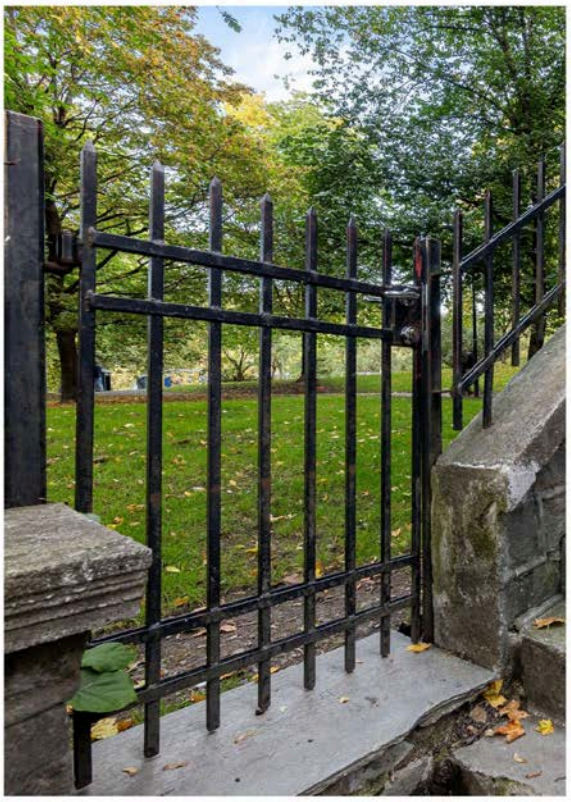


















Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SCHWEIGAARDS GATE 56A

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 105 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Munkegata	Linje 34, 34X, 70, 70N	2 min / 0.1 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	7 min / 0.5 km
Grønland	Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min / 0.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	14 min / 1.2 km
Oslo Gardermoen		35 min

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	319 elever, 22 klasser	5 min / 0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	342 elever, 19 klasser	12 min / 1 km
Vahl skole (1-7 kl.)	203 elever, 13 klasser	14 min / 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	11 min / 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	431 elever, 30 klasser	23 min / 1.9 km
Hersleb videregående skole		16 min
Heltberg gymnas	160 elever, 7 klasser	19 min / 1.5 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 82/100

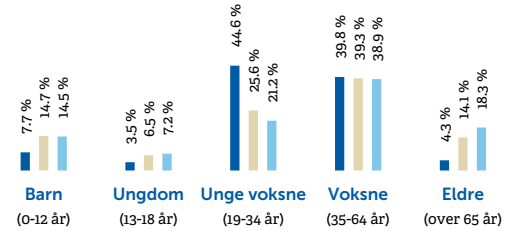
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Nonneseter idrettsbarnehage (1-5 år)	80 barn	2 min / 0.2 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-6 ...	66 barn	6 min / 0.5 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	32 barn	7 min / 0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Gamlebyen	Søndagsåpent	2 min / 0.1 km
Matkroken Schweigaardsgate	PostNord, søndagsåpent	3 min / 0.2 km

FINN 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 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 92/100

MATVAREUTVALG

Stort mangfold 75/100

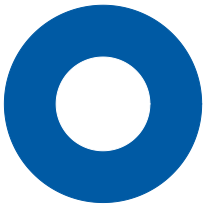
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Bra 74/100

SPORT

Gamlebyen skole Ballspill	**5 min** 0.4 km
Ruinparken balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Grip Gym	**6 min**
Fresh Fitness Grønland	**6 min**

BOLIGMASSE



100% blokk

VARER/TJENESTER

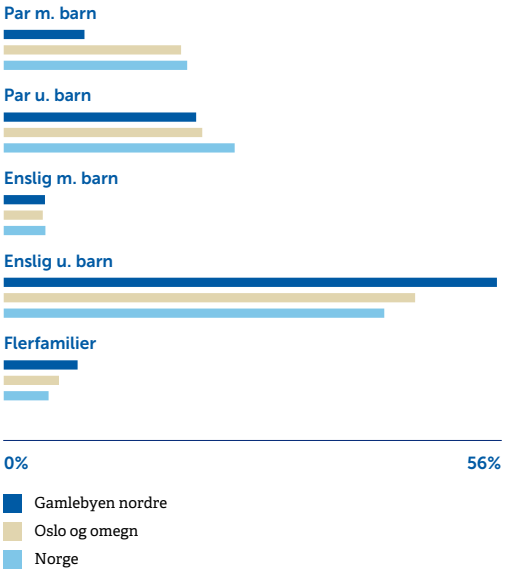
Grønland Basar	**8 min**
Vitusapotek Grønland Basar	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



41% i barnehagealder
28% 6-12 år
16% 13-15 år
16% 16-18 år

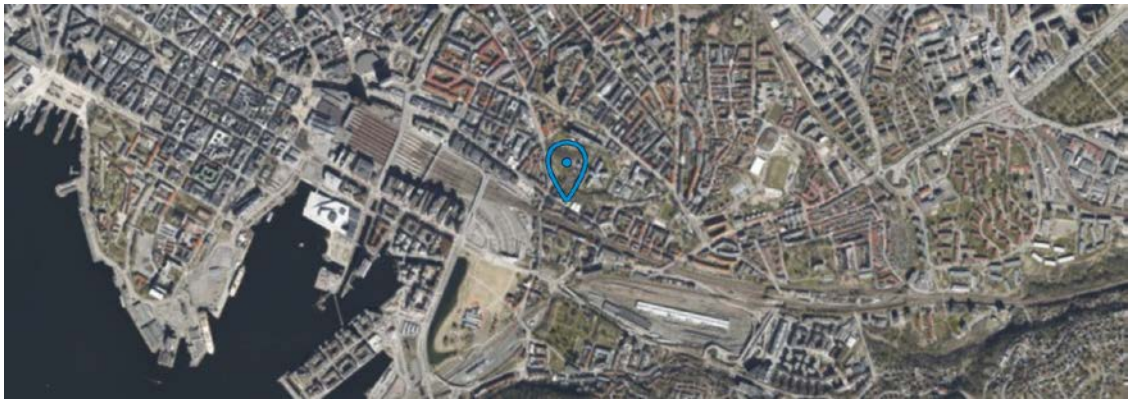
FAMILIESAMMENSETNING

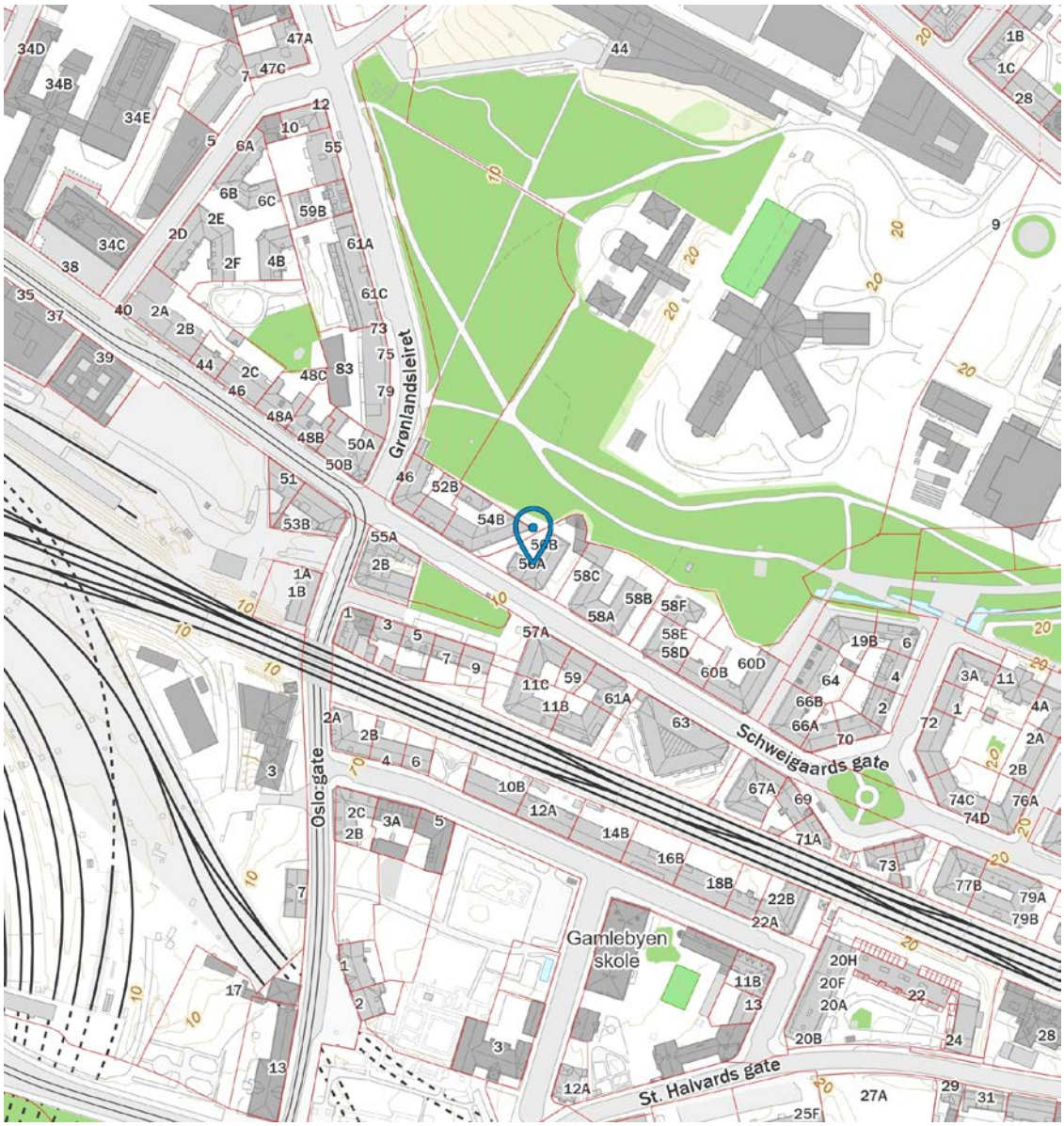


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**15%**	**33%**
Ikke gift	**76%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**1%**	**4%**

FINN 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 2026





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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Schweigaards gate 56A , 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 376, snr. 1
Andelsnummer 8

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



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 28.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21421-1773 **Referansenummer:** FF1723

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

En del av Norske Boligrapporter

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1899

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i naturstein, yttervegger i murverk og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av trebjelker. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Gulvbord i tre.

- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater. Malt glassfiberstrie.

- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

- Himlingshøyde: Ca. 2,78 meter, målt i stue.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Overflater har en del bruksslitasje som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i tre.
Integrerte hvitevarer: Ingen.

Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.
Det er montert peis i boligen. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.
Varmekabler er montert i bad, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

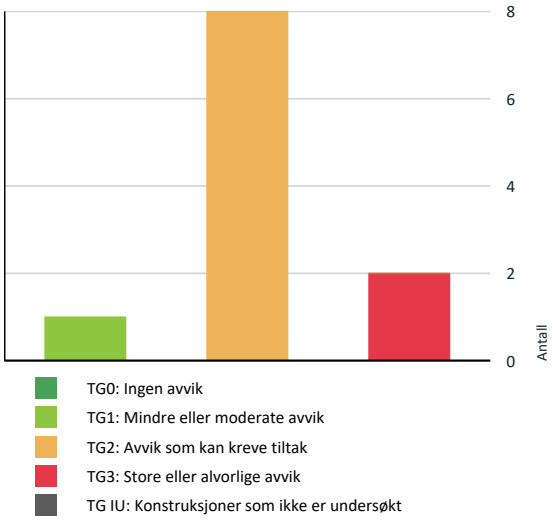
Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Boligtilstand AS
Fjellstuveien 51 B
0982 OSLO

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

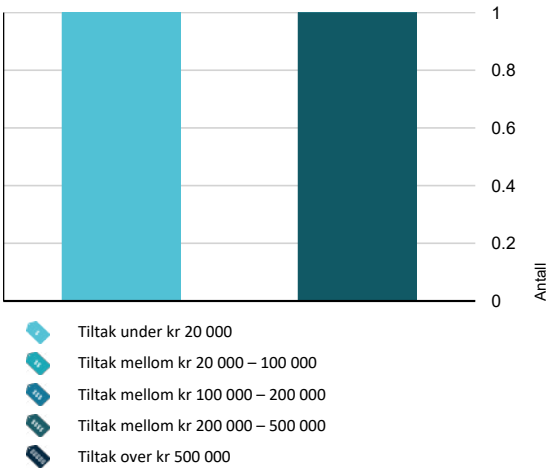
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Entrédøren har ikke synlig brannklassifisering. Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren har tilstrekkelig brannmotstand. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til en dør med dokumentert brannklasse. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

  Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.
- Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.
  Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1899

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 1984.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Vinduene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne.

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør i tre.

Vurdering av avvik:

• Inngangsdøren er av eldre dato og har normal alder- og bruksslitasje. Eldre dørkonstruksjoner vil normalt ha redusert lydisolering, tetthet og funksjon sammenlignet med nyere løsninger. Slitasje på overflater, pakninger og beslag må forventes, og det kan bli behov for vedlikehold, justeringer eller utskiftning på sikt som følge av alder og bruk.

• Entrédøren har ikke synlig brannklassifisering.
Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren har tilstrekkelig brannmotstand. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til en dør med dokumentert brannklasse.

INNVENDIG

⚠ Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Punktet gjelder videre nevnte forhold.

Vurdering av avvik:
• Det ble ved visuell befaring registrert skjevheter i gulvflater. Det er ikke utført instrumentelle målinger av forholdet. Måling av planhet, horisontalavvik eller vurdering av etasjeskiller inngår ikke i oppdraget etter forskrift til avhendingslova.

Registrerte skjevheter kan ha betydning for opplevd brukskvalitet og videre tiltak. Forholdet kan blant annet påvirke møblering og medføre behov for avretting ved utskifting av gulvoverflater. Årsak og omfang er ikke vurdert.

Dersom planhet er av betydning, herunder ved planlagt oppussing eller hvor rette gulvflater er av særlig betydning, anbefales nærmere undersøkelser og målinger utført av relevant fagkyndig.
• Det er registrert at enkelte innvendige dørblader treffer karmen ved åpning og lukking. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje.
• Overflater bærer stedvis preg av alder og normal bruksslitasje, med enkelte bruksmerker og sår. Det er også registrert enkelte gulvbord hvor skjøtene har gått fra hverandre.

Forholdene medfører redusert visuell kvalitet og kan gi noe redusert overflatefunksjon. Åpne skjøter mellom gulvbord kan utvikle seg ytterligere ved bevegelser i gulvet. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere lokale utbedringer eller utskifting av berørte gulvbord ved behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Badet er av eldre dato.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. Det må påregnes behov for rehabilitering som følge av badets alder og usikkerhet knyttet til gjenværende levetid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Om badet:
Malt glassfiberstrie. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Sluket er plassert under dusjkabinett og derfor ikke besiktiget.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 35 mm - merk at målinger er utført kun frem til dusjkabinett og ikke helt inn til slukrist.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Tilstandsrapport

Innredning: Innredning med glatte og profilerte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:

• Veggene er kledd med malt strie, som er en eldre løsning og mindre motstandsdyktig mot fukt enn moderne våtromsmaterialer.
Ved fuktbelastning kan overflaten lettere påvirkes, noe som gir noe høyere risiko for fuktrelaterte skader over tid.

• Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.

• Membran/tettesjikt har nådd en alder der funksjonen er mer usikker.
Over tid kan slitasje og aldring svekke materialene og øke risikoen for utettheter. Eldre konstruksjoner oppfyller normalt ikke dagens krav til fuktsikring og detaljutforming. Oppussing av badet i sin helhet, inkludert nye rørføringer og tettesjikt må påregnes.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt.

• Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

• Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker. Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

• Avtrekket oppleves som svakt ved papirtest, noe som indikerer begrenset luftutskifting. Når fuktig luft ikke fjernes effektivt, kan fukt bli værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av overflater, noe som kan påvirke levetid og funksjon dersom forholdet vedvarer.

Konsekvens/tiltak

TG3 er satt i henhold til kriteriene i NS 3600:2025, basert på badets alder, materialbruk og usikkerhet knyttet til tettesjiktets fremtidige funksjon. Det ble ved befaring ikke registrert konkrete tegn til fuktskade eller lekkasje. Badet fremstår som en eldre konstruksjon med malt strie på veggene, eldre sluk og røranlegg samt tettesjikt/membran hvor utførelse og tilstand ikke kan verifiseres. Materialene og løsningene er mindre robuste mot fuktbelastning enn dagens våtromsløsninger, samtidig som alder medfører økt usikkerhet rundt gjenværende funksjon og levetid. Begrenset tilgang til sluk og svakt avtrekk forsterker den samlede usikkerheten rundt badets fuktsikkerhet og funksjon.
På bakgrunn av alder, materialbruk og de samlede avvikene bør det påregnes full rehabilitering av badet, herunder nye overflater, tettesjikt, sluk og rørføringer.

Manglende oppgradering av våtrommet medfører risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet er et sjablongmessig estimat for full rehabilitering av badet, basert på badets størrelse, alder og forventet omfang av nødvendige tiltak. Endelig kostnad vil avhenge av badets faktiske oppbygning, omfanget av tiltak og valg av løsninger.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







2. ETASJE > BAD

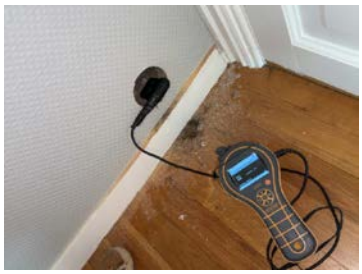
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

Veggen mellom bad og soverom er ved hulltaking avdekket som en murvegg med utforing på begge sider. Konstruksjonen medfører begrenset tilgang til selve badet og kan redusere påliteligheten av fuktmålinger og øvrige observasjoner i konstruksjonen.





KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater er av heltre gulvbord.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele

gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

Vurdering av avvik:
• Gulvet knirker noe.
Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator er montert.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ikke synlig ventil for avtrekk.
Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Det kan foreligge vedtekter eller tekniske begrensninger som gjør at avtrekk fra rommet ikke kan etableres. Det bør likevel foretas nærmere undersøkelser for å avklare om det finnes ventil i rommet, da denne kan være skjult bak innredning eller overflater.

Kostnadsestimatet er knyttet til nærmere undersøkelser og avklaringer av mulige tiltak. Estimatet omfatter ikke eventuelle utbedringsarbeider og må ikke forveksles med forventet utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Det er ikke observert ventil for avtrekk i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Rør i plast er observert i kjøkken.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke etablert varerør for rørføringer under kum i kjøkken.
Manglende varerør gir redusert sikkerhet mot lekkasjer og gjør det vanskeligere å oppdage og lede vann ut i synlig område ved en eventuell skade.

• Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert svakt avtrekk i badet ved enkel test.
Når ventilasjonen er begrenset, blir fuktig luft værende lenger i rommet etter bruk. Dette kan gi økt fuktbelastning og lengre tørketid på overflater. Forbedring av ventilasjonen bør vurderes.

• Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter, produsert i 1996.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

• Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbryter.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Tilstandsrapport

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18 da det ikke foreligger eltilsyn i løpet av de siste fem årene. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene.

Vurdering av avvik:
• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.
Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Entrédøren har ikke synlig brannklassifisering.
Manglende synlig brannklassifisering medfører usikkerhet knyttet til om døren har tilstrekkelig brannmotstand. Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon på dørens brannklassifisering. Dersom nødvendig brannklassifisering ikke kan dokumenteres, bør døren vurderes nærmere med tanke på utskifting til en dør med dokumentert brannklasse.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Deler av anlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som medfører usikkerhet om fremtidig funksjon.

Konsekvens: Eldre elektriske anlegg kan ha økt risiko for feil, varmgang, brann og elektrisk støt, samt begrenset kapasitet og manglende samsvar med dagens sikkerhetskrav. Det anbefales derfor å gjennomføre en utvidet elkontroll etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å avdekke eventuelle avvik og vurdere behovet for vedlikehold eller oppgradering.

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller annen dokumentasjon.
Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget. På grunn av at det er usikkert om arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

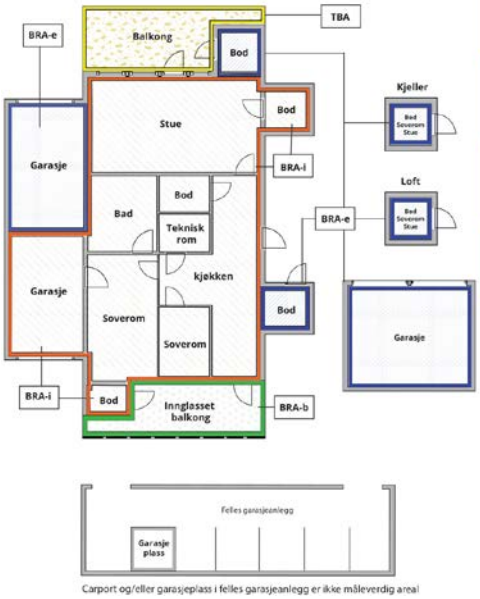
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller		8		8	
2. etasje	79			79	
Loft		8		8	
SUM	**79**	**16**			
SUM BRA	**95**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, bad, to soverom, kjøkken, stue		
Loft		Bod	

Kommentar

Boligen har uregelmessig romform og vinkler som gjør oppmålingen mer krevende. Det er derfor usikkerhet knyttet til oppgitt areal, og en kontrollmåling kan gi et annet resultat. Dersom du som kjøper eller interessent legger særlig vekt på arealets nøyaktighet, oppfordres det til å innhente en supplerende kontrollmåling utført av fagperson med laserskanning eller annen egnet metode før kjøp.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, men har et gulvareal (GUA) målt til ca. 15 m².

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Inger Dokken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	376		1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schweigaards gate 56A

Hjemmelshaver
Borettslaget Schweigaardsgt.56

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
946740322			Dokken Inger

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

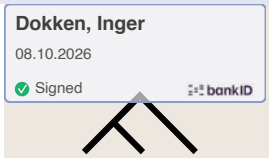
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Inger Dokken

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2025
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Schweigaards Gate 56A
0656 Oslo

0301-233/376/0/1

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Ja**

Litt skjeve gulv enkelte steder, ingen problem

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Det ble installert tilbakeslagsventil i 2017, har ikke vært problemer med vann etter det.
Det har blitt montert avfukter i kjelleren 2025

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

   Firmanavn: Datidens styre sørget for håndtverkere

   Beskrivelse av arbeidet: Montert tilibakeslagsventil 2017, montert avfukter i 2025

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Ja**

I følge forrige eier - Sprekkdannelse på siden av peisovnen. Vært i kontakt med fagmann som mente at dette er ikke et problem.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• Ja

I følge forrige eier - Ja, faglært. Søknadspliktig tiltak som er godkjent.
Bygården ble reseksjonert på
begynnelsen av 1980-tallet.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

I følge forrige eier - Ja, faglært. Søknadspliktig tiltak som er godkjent. Bygården ble reseksjonert på begynnelsen av 1980-tallet.

---

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• Ja

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 11.06.1897.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent

---

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• Ja

Det er kommet informasjon fra forrige styret at det ikke vil bli igangsatt nye investeringer før nåværende innvesteringer er nedbetalt

---

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

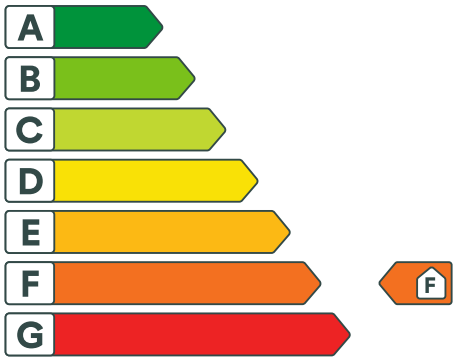
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse	
Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO	
Dato for energimerking **01.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-362740**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80608713**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **376**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1899**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
274,14

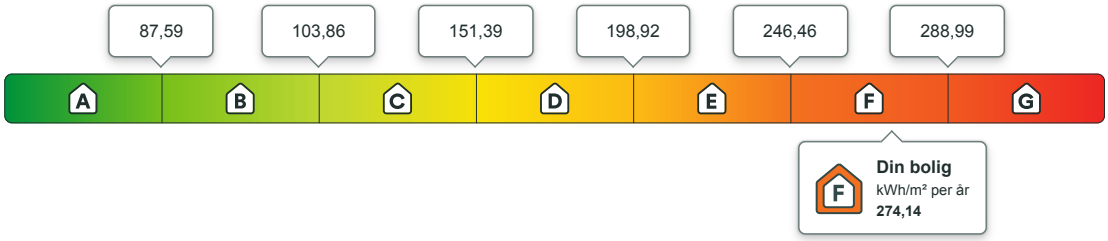
Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
22 930,42	**274,14**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 23: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgt.56		**Vår ref.:**	191/8	**Fødselsdato eier:**	11.01.1960
Schweigaards gate 56 A		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0656 OSLO		**Eiere:**	Inger Dokken		
Organisasjonsnr:	946 740 322	**Andelsnr:**	8		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 332**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	1 817
	Felleskostnader	2 448
	Renter felleslån	67

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.10.2026** **Tot. utg. i kr.:** **2 813**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	80
	Felleskostnader	2 448
	Renter felleslån	285

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	65 194	Gjeld siste årsoppg.:	30 659
Klient ajourf. lån:	700 000	Klient gj. s. årsoppg.:	329 197

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15162545733, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.09.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 120

Saldo per 25.09.2026: 700 000

Andel av saldo: 65 195

Neste termin/avdrag: 30.09.2026 (siste termin 30.06.2056)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.09.2026 utgjøre ca kr 73,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per Kristian Solem
Adresse:	Schweigaards gate 56A
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 92644483
E-post:	schweigaardsgate56@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 25.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	30 659	Andre inntekter:	250
Annen formue:	19 548	Utgifter:	2 749		

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgt.56 **Vår ref.:** 191/8 **Fødselsdato eier:** 11.01.1960
Schweigaards gate 56 A **Type:** Borettslag tilknyttet
0656 OSLO **Eiere:** Inger Dokken

Organisasjonsnr: 946 740 322

7: Pålydende

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

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1890		
Gårds/bruksnr:	233/376		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1125

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP586944

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

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

Fasiliteter:

Parkering: Noen biloppstillingsplasser i gården.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag.

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

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

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

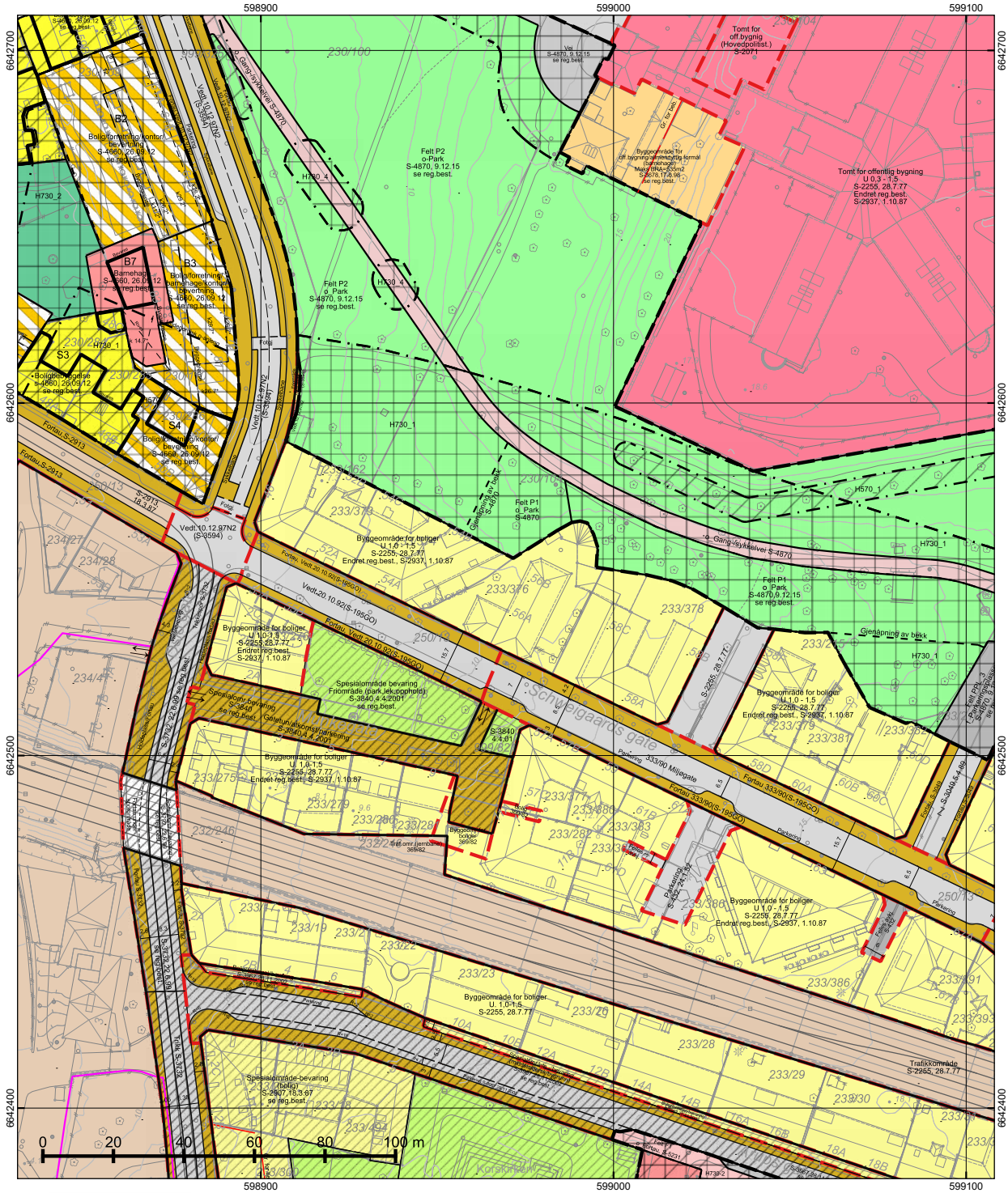
Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgt.56	**Vår ref.:**	191/8	**Fødselsdato eier:**	11.01.1960
Schweigaards gate 56 A	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0656 OSLO	**Eiere:**	Inger Dokken		

Organisasjonsnr: 946 740 322

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

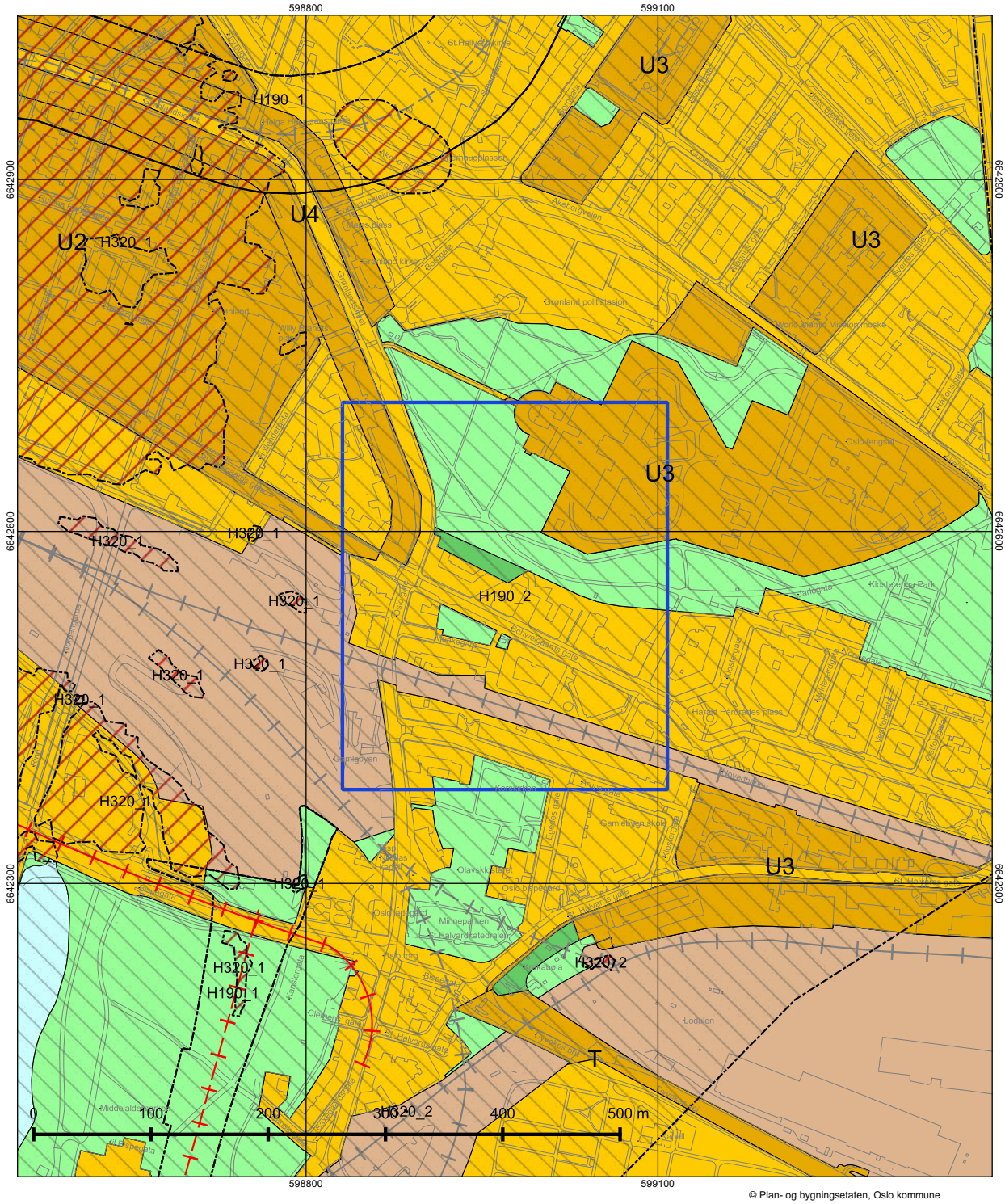
PlottID/Best.nr: 163513/ 86540511
Deres ref.:
Adresse: Schweigaards gate 56
Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/376

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 24.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163513/86540511
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

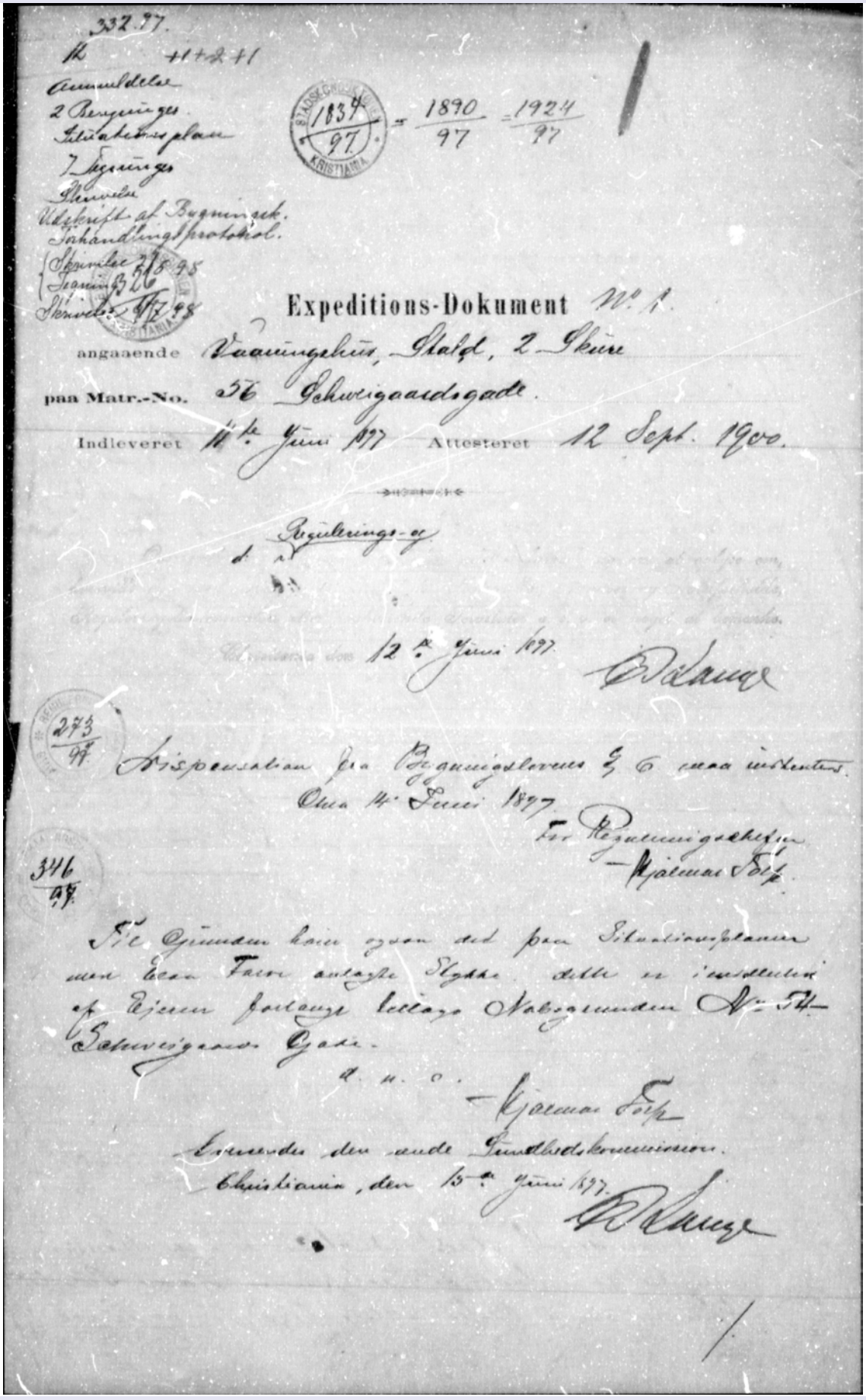
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





332.97.
11 +1+2+1
Anmeldelse
2 Tegninger
Situationsplan
7 Tegninger
Skjemaer
Udskrift af Bygningsk.
Forhandlingsprotokol.
Skjemaer 2/8 98
Tegninger 3/6
Skjemaer 4/7 98

1837/97 = 1890/97 = 1924/97

Expeditions-Dokument No. 1.

angaaende Paaningsbeis, Stald, 2 Skure

paa Matr.-No. 56 Schweigaardsgade.

Indleveret 11te Juni 97 Attesteret 12 Sept. 1900.

Reguleringsv.

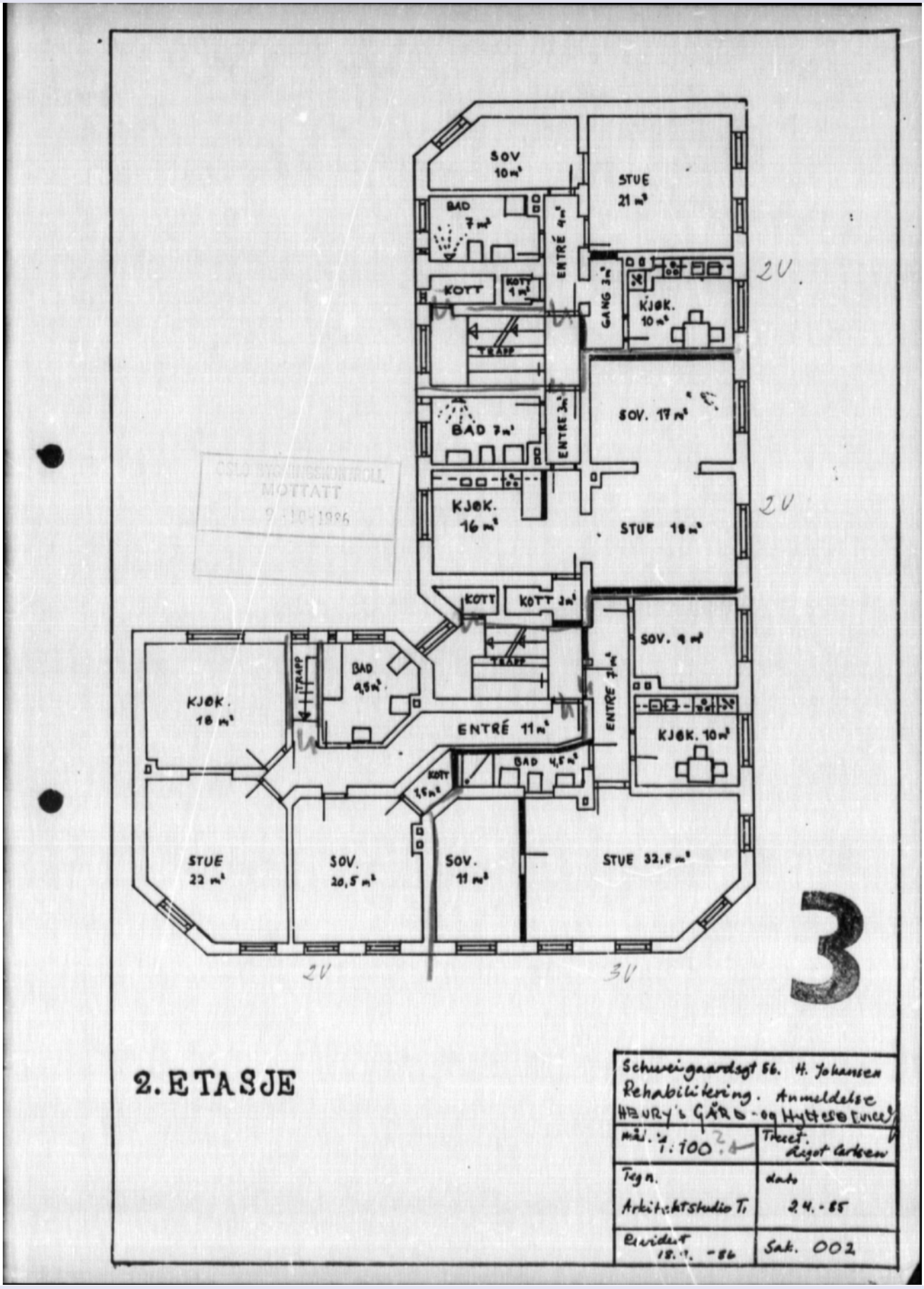
d. 12te Juni 97.

273/97 Kopi-extradition fra Bygningsloven § 6 cfr. instruxen.
Oslo 14 Juni 1897.
For Reguleringscheffen
— Kjelmar Folk.

346/97

Til Gjenpart kan oplyses at paa Situationsplanen
er disse Skure anlagte Skydsr. dette er i overensstemmelse
af Ejerens forlangte tilladelse Matrikelnummer No. 54
Schweigaards Gade.
a. u. c.
— Kjelmar Folk

Overensstemmende med Grundbogskommissionen.
Christiania, den 13te Juni 97.



2. ETASJE

Schweigaardsgt 86. H. Johansen Rehabilitering. Anmeldelse HENRY'S GÅRD - og Hyttesenter	
Målestokk 1:100	Tresnitt. Rigot Carlsen
Tegn. Arkitektstudio Ti	dato 2.4.-85
Revidert 18.1.-86	Sak. 002

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgt.56 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Valg av sekretær

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Falla

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 6

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 9

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr 60.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Salg av fellesareal til andelseiere

Forslag fra Henrik Falla.

Bakgrunn:

Borettslaget Schweigaardsgate 56 eier flere fellesarealer, herunder stallen, uteplass, loft og kjeller. Det har i den senere tid vært diskutert muligheten for å selge deler av disse fellesarealene til enkelte andelseiere for privat bruk.

Forslag:

Undertegnede foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 56 vedtar at borettslaget ikke skal selge, overdra eller på annen måte gi permanent eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene (som for eksempel loft, kjeller, uteområder eller lignende) til enkelte andelseiere for privat bruk.

Begrunnelse:

Dette forslaget fremmes med bakgrunn i følgende hensyn:

Fellesskapets interesse: Fellesarealene er en viktig del av borettslagets infrastruktur og er til fordel for alle andelseiere. Salg til enkelte vil redusere det totale fellesarealet og potensielt begrense fremtidige muligheter for felles bruk og utvikling.

Likebehandling: Salg av fellesareal til enkelte andelseiere kan skape ulikhet blant beboerne. Alle andelseiere har like rettigheter til borettslagets fellesressurser.

Verdibevaring: Fellesarealene bidrar til borettslagets samlede verdi og attraktivitet. En fragmentering av disse arealene kan på sikt ha en negativ innvirkning på eiendommenes

verdi.

Administrativt komplisert: Prosessen med å seksjonere ut og selge deler av fellesareal kan være administrativt krevende og medføre unødvendige kostnader for borettslaget.

Potensielle konflikter: Salg av fellesareal kan skape uklarheter rundt ansvar for vedlikehold og drift, og potensielt føre til konflikter mellom de berørte andelseierne og borettslaget.

Fremtidig bruk: Det er viktig å bevare fellesarealene for fremtidig fellesnytte, som for eksempel felles aktivitetsrom, gjesterom, eller andre fasiliteter som kan komme alle beboere til gode.

Jeg mener derfor at det er i borettslagets og alle andelseieres beste interesse å opprettholde fellesarealene som nettopp det – felles.

Med vennlig hilsen,

Henrik Falla

Andelsnummer: 3

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt.

Antall stemmer for: 8

Antall stemmer mot: 1

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Henrik Falla for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Christina O. Snartum for 1 år.

Valgt ble: Per Kristian Solem for 1 år.

Valgt ble: Marit Grytli for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Fredrik Edin for 1 år.

Valgt ble: Rob Messenger for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:
Valgt ble: Delegeres av styret.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Henrik Falla/s/

Protokollvitne

---	---
Møteleder	Protokollvitne



INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaardsgt.56

Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00
USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgt.56

Tid og sted: Torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - USBL, Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Salg av fellesareal til andelseiere

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.5 Valg av valgkomite

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Salg av fellesareal til andelseiere

Forslag fra Henrik Falla.

Bakgrunn:

Borettslaget Schweigaardsgate 56 eier flere fellesarealer, herunder stallen, uteplass, loft og kjeller. Det har i den senere tid vært diskutert muligheten for å selge deler av disse fellesarealene til enkelte andelseiere for privat bruk.

Forslag:

Undertegnede foreslår at generalforsamlingen fatter følgende vedtak:

Generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 56 vedtar at borettslaget ikke skal selge, overdra eller på annen måte gi permanent eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene (som for eksempel loft, kjeller, uteområder eller lignende) til enkelte andelseiere for privat bruk.

Begrunnelse:

Dette forslaget fremmes med bakgrunn i følgende hensyn:

Fellesskapets interesse: Fellesarealene er en viktig del av borettslagets infrastruktur og er til fordel for alle andelseiere. Salg til enkelte vil redusere det totale fellesarealet og potensielt begrense fremtidige muligheter for felles bruk og utvikling.

Likebehandling: Salg av fellesareal til enkelte andelseiere kan skape ulikhet blant

beboerne. Alle andelseiere har like rettigheter til borettslagets fellesressurser.

Verdibevaring: Fellesarealene bidrar til borettslagets samlede verdi og attraktivitet. En fragmentering av disse arealene kan på sikt ha en negativ innvirkning på eiendommenes verdi.

Administrativt komplisert: Prosessen med å seksjonere ut og selge deler av fellesareal kan være administrativt krevende og medføre unødvendige kostnader for borettslaget.

Potensielle konflikter: Salg av fellesareal kan skape uklarheter rundt ansvar for vedlikehold og drift, og potensielt føre til konflikter mellom de berørte andelseierne og borettslaget.

Fremtidig bruk: Det er viktig å bevare fellesarealene for fremtidig fellesnytte, som for eksempel felles aktivitetsrom, gjesterom, eller andre fasiliteter som kan komme alle beboere til gode.

Jeg mener derfor at det er i borettslagets og alle andelseieres beste interesse å opprettholde fellesarealene som nettopp det – felles.

Med vennlig hilsen,

Henrik Falla

Andelsnummer: 3

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 56 vedtar at borettslaget ikke skal selge, overdra eller på annen måte gi permanent eksklusiv bruksrett til deler av fellesarealene (som for eksempel loft, kjeller, uteområder eller lignende) til enkelte andelseiere for privat bruk.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Henrik Falla
Styremedlem, Linnéa Elisabeth Vågen Svensson
Styremedlem, Christina Olsen Snartum
Styremedlem, Per Kristian Solem
Varamedlem, Martin Steinbekken
Varamedlem, Einar Bache Nilsen

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**131 162**	**225 666**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	188 746	-104 526
Tilbakeføring av avskrivning	16 237	16 237
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-201 007	-6 215
B. Årets endring disponible midler	**3 976**	**-94 504**
C. Disponible midler	**135 139**	**131 162**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	250 880	285 450
Kortsiktig gjeld	-115 742	-154 287
C. Disponible midler	**135 139**	**131 162**

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	469 190	448 662	460 824	513 500
Leie forretningslokaler	1	589 680	553 680	589 680	600 000
Sum leieinntekt		**1 058 870**	**1 002 342**	**1 050 504**	**1 113 500**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	6 215	3 033	0	10 000
Sum annen inntekt		**6 215**	**3 033**	**0**	**10 000**
Sum inntekt		**1 065 085**	**1 005 375**	**1 050 504**	**1 123 500**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	8 000	8 000
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	16 237	16 237	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		24 659	20 642	18 000	22 000
Kostnad eiendom/lokale	5	42 911	52 574	58 000	42 000
Kommunale avgifter/renovasjon		186 707	157 452	168 000	213 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 893	5 938	6 200	10 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	4 775	3 913	9 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	8	67 911	351 722	680 000	665 000
Revisjonshonorar		4 976	31 378	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		94 665	89 815	93 000	97 000
Andre honorar	9	91 530	10 080	2 000	22 000
TV/bredbånd		71 021	67 588	69 000	75 000
Kontingent og gaver		4 600	5 695	5 000	5 000
Forsikring		173 875	161 065	171 000	196 000
Eiendomsskatt		27 208	22 061	22 000	27 000
Andre kostnader	10	9 478	8 939	3 000	2 000
Sum kostnad		**895 906**	**1 073 558**	**1 378 200**	**1 457 500**
Driftsresultat		**169 179**	**-68 184**	**-327 696**	**-334 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		3 509	5 003	0	0
Rentekostnad		43 802	41 346	31 808	32 500
Netto finansposter		**40 293**	**36 342**	**31 808**	**32 500**
Skatt på ordinært resultat		-59 860	0	0	0
Netto ekstraordinære poster		**-59 860**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**188 746**	**-104 526**	**-359 504**	**-366 500**
Overført til/fra annen egenkapital		188 746	-104 526	0	0
SUM OVERFØRINGER		**188 746**	**-104 526**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	7 931 145	7 931 145
Andre driftsmidler	4	779 766	796 003
Sum anleggsmidler		**8 710 911**	**8 727 149**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		62 960	43 191
Andre kortsiktige fordringer		2 661	2 661
Forskuddsbetalte kostnader		67 057	60 976
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		118 202	178 621
Sum omløpsmidler		**250 880**	**285 450**
SUM EIENDELER		**8 961 791**	**9 012 598**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgt.56

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 200	1 200
Sum innskutt egenkapital		**1 200**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 750 857	5 562 111
Sum opptjent egenkapital		**5 750 857**	**5 562 111**
Sum egenkapital	**11**	**5 752 057**	**5 563 311**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	543 993	745 000
Borettsinnskudd		2 550 000	2 550 000
Sum langsiktig gjeld		**3 093 993**	**3 295 000**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 189
Leverandørgjeld		48 840	46 574
Påløpne skatter		0	59 860
Påløpne renter		1 779	2 351
Annen kortsiktig gjeld		65 123	44 314
Sum kortsiktig gjeld		**115 742**	**154 287**
Sum gjeld		**3 209 735**	**3 449 287**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 961 791**	**9 012 598**
Pantstillelser	13	3 093 993	3 295 000

Sted:_____ Dato:_____

Henrik Falla
Styreleder

Per Kristian Solem
Styremedlem

Linnéa Elisabeth Vågen Svensson
Styremedlem

Christina Olsen Snartum
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	264 708	254 676
3650 Innkrevde felleskostn. renter	33 329	32 766
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	171 153	161 220
3605 Leie forretningslokaler	589 680	553 680
Sum	**1 058 870**	**1 002 342**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	6 215	0
3999 Andre inntekter	0	3 033
Sum	**6 215**	**3 033**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl. tomt	Balkonger	Søppelboder
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 931 145	699 931	162 375
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 931 145	699 931	162 375
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	82 540
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 931 145	699 931	79 835
Årets avskrivninger :	0	0	16 237
Anskaffelsesår :	1990	2014	2019
Antatt levetid i år :			10

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	34 956	33 360
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	158
6392 Containerleie/tømming	7 955	16 214
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	2 842
Sum	**42 911**	**52 574**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 893	5 938
Sum	**6 893**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 775	1 440
6552 Driftsmateriell	0	2 473
Sum	**4 775**	**3 913**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	2 775	0
6602 Vedlikehold VVS	26 906	56 670
6603 Vedlikehold elektro	29 903	2 503
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 279
6644 Fasade/balkonger	0	213 750
6648 Vedlikehold dører og porter	8 327	22 626
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	54 895
Sum	**67 911**	**351 722**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 435	3 518
6730 Teknisk honorar	89 095	6 563
Sum	**91 530**	**10 080**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	0	245
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	1 094
7770 Betalingskostnader	982	1 001
7772 Omkostninger inkasso	0	6 215
7773 Omkostninger innkreving	8 497	383
7795 Husleietap	0	1
Sum	**9 478**	**8 939**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	1 200	0	1 200
Sum innskutt egenkapital	**1 200**	**0**	**1 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	5 562 111	188 746	5 750 857
Sum opptjent egenkapital	**5 562 111**	**188 746**	**5 750 857**
Sum egenkapital	**5 563 311**	**188 746**	**5 752 057**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**
Lånenummer:	**90537088272**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.65 %
Beregnet innfridd:	14.05.2027
Opprinnelig lånebeløp:	745 000
Lånesaldo 01.01:	745 000
Avdrag i perioden:	201 007
Lånesaldo 31.12:	**543 993**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537088272	2	53 266	106 532
	1	50 665	50 665
	1	48 717	48 717
	1	47 959	47 959
	1	46 413	46 413
	2	42 652	85 304
	1	41 953	41 953
	3	38 816	116 448

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	543 993
Innskuddskapital	2 550 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**3 093 993**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 931 145**

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsgt.56.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsgt.56

Styreleder	Henrik Falla (sign.)	27.03.2025
Styremedlem	Christina Olsen Snartum (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Linnéa Elisabeth Vågen Svensson (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Per Kristian Solem (sign.)	25.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt. 56

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgt. 56 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7PH0P-MPP1C-I0RKQ-Z88GY-MMUK0-T9CNP

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7PH0P-MPP1C-I0RKQ-Z88GY-MMUK0-T9CNP

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-28 14:09:45 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7PH0P-MPP1C-I0RKQ-Z88GY-MMUK0-T9CNP

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaardsgt.56

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Henrik Falla
Styremedlem, Linnéa Elisabeth Vågen Svensson
Styremedlem, Christina Olsen Snartum
Styremedlem, Per Kristian Solem
Varamedlem, Martin Steinbekken
Varamedlem, Einar Bache Nilsen

Styret i Borettslaget Schweigaardsgt.56 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

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

Borettslaget Schweigaardsgt.56 består av 12 boliger og 9 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaardsgt.56 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586944. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for

Schweigaards gate 56 Borettslagorg nr 946 740 322

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. november 1987,

endret den 19. mai 2005.Sist endret 10.09.2018.

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune

og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(5) Beboer/andelseier som leier et næringslokale i Borettslaget Schweigaardsgate 56 kan ikke samtidig ha et verv i borettslagets styre. Dette gjelder også beboers familiemedlemmer og nærstående.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning,

militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på

husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,

3. salg eller kjøp av fast eiendom,

4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.

5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT. 56

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 22.00 til kl 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD

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

HUSHOLDNINGSAVFALL

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:

Trapper og gelendere vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:

Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Schweigaards gate 56A, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 376, snr 1, , andelsnr. 8 i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT.56 med orgnr.: 946740322 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260193

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6016260193
Sist oppdatert 14.10.2026

Emilie Gjermstad
eiendomsmegler MNEF

Telefon: 917 18 512
E-post: emilie.gjermstad@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet