

Velkommen til

Schweigaards gate 91B, 0656 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Schweigaards gate 91B, 0656 Oslo

Lys og klassisk 3-roms bygårdsleilighet med stukkatur og rosett |V.v. & TV/ bredbånd inkl| Peis| Ingen forkjøpsrett!

Velkommen til Schweigaards gate 91B! Klassisk andelsleilighet med en romhøyde på ca 3 meter, stukkatur og takrosett i stuen.

Velkommen til denne lyse og koselige leiligheten beliggende i byggets 2.etasje. Leiligheten har store vinduer som slipper inn mye dagslys, originale detaljer som rosett og stukkatur, samt soverom som vender ut mot rolig bakgård. Åpen løsning mellom stue og kjøkken gjør boligen til en sosial plass. Koselig peis i stuen for ekstra varme og hygge. Sentralt beliggende med kollektivt og dagligvare like i nærheten, samt gangavstand ned til sentrumskjernen og Oslobukta.

Høydepunkter:
- Flislagt bad med varmekabler og opplegg for vaskemaskin
- Eier disponerer to kjellerboder på 3 m² og 2,7 m²
- Varmtvann og TV/bredbånd inkludert
- Koselig peis
- To gode soverom



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!



Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
Tlf: 911 18 798
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 880 000
Andel fellesgjeld	kr	318 432
Pris ink fellesgjeld	kr	5 198 432
Omkostninger	kr	1 090
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 199 522
Felleskostnader pr. mnd.	kr	7 752

BRA Total/BRA-i	60/54 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1891
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 233, bnr. 417, ideell andel 1/1
, andelsnr. 11 i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 med orgnr.: 880814192 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
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i Gamlebyen ved Klosterenga, i et historisk og etablert bystrøk preget av klassiske bygårder. Gaten har begrenset biltrafikk, og området byr på en rolig atmosfære like ved byens puls. Like i nærheten ligger Klosterenga park med den gjenåpnede Hovinbekken og Bård Breiviks skulpturanlegg, samt grøntområdene i Botsparken, Minneparken og Middelalderparken. Fra boligen er det en kort spasertur til Tøyen, Kampen, Vålerenga og Grønland. Gang- og sykkelveiene over mot Bjørvika bringer deg dessuten til Barcode, Munchmuseet, Operaen og fjorden på rundt et kvarter til fots.

Nabolaget har et levende kafé- og restaurantmiljø med mange særpregede tilbud. I umiddelbar nærhet finner du blant annet Fuglen Gamlebyen med eget kaffebrenneri, Kiosk! på Galgeberg, ZZ Pizza, Arv Kaffe & Retro og nabolagspuben Galgen. Den daglige handelen gjøres enkelt med Matkroken og Coop Extra en kort gåtur unna. For et enda bredere tilbud av butikker, apotek, spesialforretninger og spisesteder ligger Tøyen Torg og Grønland i behagelig gangavstand fra leiligheten.

Hverdagslogistikken er enkel for både små og store. Gamlebyen skole og Jordal skole ligger begge i gangavstand fra leiligheten, og i nærområdet finner du flere barnehager, deriblant Åkeberg barnehage og Munkenga barnehage. Fritidstilbudene er mange, med Klosterenga balløkke, treningssentre og idrettsanleggene på Jordal innen kort rekkevidde til fots. Kollektivforbindelsene i området er upåklagelige. Bussholdeplassen ved Harald Hårdrådes plass ligger en kort gåtur unna, trikken stopper ved Oslo Hospital, og både Tøyen T-bane og Oslo Sentralstasjon nås raskt til fots eller med kollektivtransport

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.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 54 m²

BRA - e: 6 m²
BRA totalt: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 6 m² To boder
2. etasje
BRA-i: 54 m² Entré, bad, stue, kjøkken, to soverom

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.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Romhøyde målt i stue er 2,98 m.

Eier disponerer 2 kjellerboder merket 91B H0201 på henholdsvis ca 3 og 2,7 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for den bygningssakkyndiges valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940:2023).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i

Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem/opplyst til den bygningssakkyndige av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Den bygningssakkyndige har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

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 13.10.2026.

Leiligheten er del av et borettslag, og bygningssakkyndig har kun vurdert innvendig byggemåte. Fellesarealer er ikke vurdert.

Bygning:
Klassisk bygård oppført i 1891 med grunnmur av naturstein og yttervegger av tegl som er pusset og malt. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen har seks etasjer og 21 boenheter. Boligen ligger i 2. etasje og disponerer to kjellerboder på henholdsvis 3 m² og 2,7 m² (uinnredede lagerrom uten rom for varig opphold).

Tak:
Yttertak av tre, tekket med takstein.

Pipe/Ildsted:
Boligen har mursteinspipe i tegl og vedovn plassert i stuen. Borettslaget fikk ferdigattest for rehabilitering av ni skorsteiner i 2022, jf. sak 202115218 hos Plan- og bygningsetaten. Pipeløpet er fellesanlegg og vedlikeholdes av borettslaget. Eier opplyser at det ikke er mottatt pålegg eller merknader fra feiervesenet, og har dokumentasjon på ildstedet.

Vinduer:

Vinduer med isolerglass i karmer av tre. Årstall 1989 er avlest i vindusruten.

Dører:
Ytterdør med brann- og lydklassifisering. Innvendige dører er formpressede, nyere dører.

Trapper/adkomst:
Bygningen har ikke heis. Boligen ligger i 2. etasje. Rømning skjer via boligens inngangsdør til felles trapperom.

VVS-installasjoner:
Rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap montert i himling på bad. Utløpet fra skapet ender i himlingen. Enkelte vannførende rør på bad er av typen glødde, bøyelige kobberrør med plasthylse (plastmantlet kobber). Under kjøkkenbenken er rørene ført frem i varerør. Plastsluk med klemring, lokalisert i dusjhjørnet. Innvendige avløpsrør er av plast. Rørene er synlige over himling på bad og under innredning på kjøkken. Lufting av avløpsanlegget er ikke observert. Boligen har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i kjeller.

Ventilasjon:
Boligen har balansert ventilasjon tilknyttet byggets felles anlegg, med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til rom for varig opphold kommer fra det interne anlegget. Overstrømning skjer via luftespalte i dør i begge soverom, døråpning til stue og åpen løsning mot kjøkken. Badet har mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilknyttet byggets felles balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft er etablert, og overstrømning skjer via spalte under dør. Kjøkkenet har avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets felles mekaniske ventilasjonsanlegg, og ventilator over kokesonen er tilkoblet kanal.

Tekniske detaljer:
Oppvarming med vedovn i stue og elektriske varmekabler i badegulv. Boligen har røykvarsler tilknyttet byggets felles brannvarslingsanlegg. Det er montert brannslukningsapparat i boligen. Boligen har dørtelefon av vanlig type.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap i entré med 7 kurser, automatsikringer og strømmåler. Hovedsikring 40 A.

Det er fremlagt dokumentasjon fra el-tilsyn med kontrolldato 01.10.2025. Avvikene er meldt utbedret, og saken ble avsluttet 06.01.2026.

Eier opplyser at det ikke er utført endringer på det elektriske anlegget i eiertiden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når anlegget ble installert eller sist rehabilitert, og heller ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 1.1.1999.

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.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Vinduer | Isolerglassrutene er fra 1989 og har passert 35 år. Dette gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.8. Ett vindu i stuen lar seg ikke åpne. Isolerglassruter har begrenset levetid, og det må påregnes at ruter punkterer. Punkterte ruter gir redusert sikt og noe redusert isolasjonsevne. Tilstanden overvåkes, og ruter skiftes ved punktering. Utskifting av vinduer i fasaden ligger til borettslaget. Vinduet kan ikke benyttes til lufting, og åpne- og lukkefunksjonen er ute av funksjon. Vinduet undersøkes nærmere for justering eller reparasjon slik at åpne- og lukkefunksjonen gjenopprettes.

- Ytterdører | Ytterdøren subber mot terskelen, og har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Døren er tung å åpne og lukke, og subbingen gir slitasje på terskel og dørblad. Lyd- og branntetting mot karm kan bli redusert. Døren justeres slik at åpne- og lukkefunksjonen gjenopprettes.

- Overflater - gulv | Det er registrert ujevnt underlag i gulvet. Ujevnheter i underlaget gir ujevn gange og økt slitasje på gulvbelegget. Utbedring krever at gulvbelegget tas opp og underlaget rettes opp.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Målt høydeforskjell i stuen er 34 mm gjennom hele rommet. NS 3600:2025 legger 30 mm til grunn som grense for hele rommet. Målt høydeforskjell mellom soverom og gang/entré er 85 mm. NS 3600:2025 legger 25 mm til grunn som grense mellom rom. Skjevheten gir merkbart skråstilt gulv, og gir utfordringer ved montering av innredning, dører og lister. Oppretting av gulvet krever bygningsmessige arbeider. Forholdet bør hensyntas ved framtidig oppussing. Nivåforskjellen gir en merkbar overgang mellom rommene, og gir utfordringer ved montering av dører, lister og innredning. Oppretting krever bygningsmessige arbeider. Forholdet bør hensyntas ved framtidig oppussing.

- Innvendige dører | Baderomsdøren har svellskader nederst på dørbladet. Svelling nederst på dørbladet skyldes fuktpåvirkning fra baderommet. Skaden gir estetisk avvik og kan utvikle seg videre. Dørbladet må skiftes eller utbedres.

- Skadedyr og fuktkrevende insekter | Eier opplyser at det er observert pelsbiller i boligen. Siste observasjon er oppgitt til sommeren 2026. Pelsbiller lever av tekstiler, ull, pels og annet organisk materiale, og kan gjøre skade på innbo. Omfanget er ikke kjent, og forekomsten kan vedvare så lenge kilden er til stede. Ytterligere undersøkelse av fagekspert anbefales for å kartlegge omfang og kilde. Grundig rengjøring av tekstiler og utsatte områder anbefales.

- Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet etter NS 3600:2025 A.__NA__ og A.__NA__. Manglende dokumentasjon gir uvisshet om utførelsen av tettesjikt
og våtromsarbeidene, og alderen på tettesjiktet kan ikke fastsettes med sikkerhet. Dokumentasjon bør etterspørres hos eier, styret/forretningsfører eller utførende foretak. Uten dokumentasjon må aldersvurdering legges til grunn.

- Bad - Overflater, vegger og himling | Mørtel- og silikonfuger har misfarging og slitasje. Det er registrert skruehull i vegg i dusjsonen. Hullene er tettet med silikon. Det er registrert sprekk i fuger i nedre del av dusjsonen. Slitte og misfargede fuger har redusert tetthet, og gir økt risiko for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjon. Fugene bør fornyes. Hull i vegg innenfor dusjsonen svekker det vanntette sjiktet, og silikon alene er ikke en varig tetting. Det gir risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen. Tettingen bør utbedres av fagperson. Sprekker i fugene gir vann adgang bak flisene, og nedre del av dusjsonen er den mest vannbelastede flaten på badet. Fugene bør fornyes.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Tettesjiktet ved sluk er synlig, men type er ikke

identifiserbar. Membranløsningen på gulv og vegger er dermed ukjent, og svakeste membrantype (smøremembran) er lagt til grunn med alderskriterium 15 år etter NS 3600:2025 tabell C.1. Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet er passert. Alder tilsier økt sannsynlighet for redusert funksjon over tid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt på befaringsdagen, foreligger det aldersrelatert usikkerhet knyttet til membranens videre levetid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Tilstanden bør følges opp, og utskifting av tettesjiktet vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.

- Innvendige vannledninger | Rør-i-rør-systemet har feil utførelse. Varerørene er ikke ført frem til fordelerskapet, skapet mangler sprutdeksel, og utløpet fra skapet er ikke ført ut av himlingen. Vannfordelerskapet mangler kursfortegnelse. Varerørene under kjøkkenbenken mangler endetettere. Enkelte vannførende rør på bad er av typen glødde, bøyelige kobberrør med plasthylse (plastmantlet kobber). Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5 er passert. Hensikten med rør-i-rør-systemet er at lekkasjevann ledes kontrollert ut i rom med sluk. Når varerørene ikke er ført frem til skapet og utløpet ender i himlingen, vil lekkasjevann i stedet kunne ledes inn i takkonstruksjonen og gi fuktskader før forholdet oppdages. Manglende sprutdeksel gir i tillegg redusert kontroll ved lekkasje i selve skapet. Det anbefales at utførelsen utbedres av rørlegger, slik at varerør føres frem til skapet, sprutdeksel monteres og utløpet ledes kontrollert ut til rom med sluk. Uten kursfortegnelse er det ikke mulig å se hvilken kurs som forsyner hvilket tappested. Dette gjør avstenging ved lekkasje eller vedlikehold mer tidkrevende. Det anbefales at kursfortegnelse etableres og monteres i vannfordelerskapet. Uten endetetter er varerøret ikke avsluttet tett, og lekkasjevann fra det vannførende røret ledes ikke kontrollert ut i benkeskapet der det kan oppdages. Vannet kan i stedet følge varerøret videre inn i konstruksjonen. Det anbefales at endetettere monteres av rørlegger. Når alderskriteriet er passert, øker sannsynligheten for svekkelser, tæring og lekkasjer i røranlegget. Rørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene, slik at en lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages. Det anbefales å følge med på røranlegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting av de vannførende kobberrørene må påregnes på sikt. Montering av vannvakt eller lekkasjestopper kan vurderes som skadebegrensende tiltak.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | 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.

- Elektrisk anlegg | Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget, og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget. Behovet for kontroll følger av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring kom med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12, i kraft 1. januar 1999. Uten slik dokumentasjon lar det seg ikke etterprøve om arbeider utført etter denne datoen er gjort av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende forskrifter. Arbeider utført før 1.1.1999 omfattes ikke av dokumentasjonskravet. Samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1.1.1999 bør etterspørres hos eier, styret eller utførende virksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke fremskaffes, anbefales kontroll av en 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
Det medfølger ikke fast parkeringsplass. Borettslaget har én parkeringsplass på 91-siden som er fellesareal, og denne administreres av styret etter en interesseliste.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

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.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i borettslaget. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

Standard
Klassisk andelsleilighet i andre etasje i en bygård fra 1891. Leiligheten preges av en generøs takhøyde på 2,98 meter i stuen, originale detaljer med stukkatur og takrosett, samt en åpen planløsning mellom stue og kjøkken. Bygården ble rehabilitert i perioden 1998–2000, og borettslaget gjennomførte rehabilitering av skorsteiner i 2022. Kjøkkenet ble delvis oppusset i 2026 med nye fronter, ny benkeplate og enkeltvise hvitevarer.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og består av følgende rom: entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten to boder i kjeller på henholdsvis 3 m² og 2,7 m² (totalt 6 m² BRA-e).

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

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

eller vedlikehold."

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1891

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2026:
- Kjøkken delvis oppusset med nye fronter, benkeplate og enkelte hvitevarer

2000:
- Bad etablert med fliser på gulv og vegger, varmekabler, dusjhjørne, klosett og servant
- Ombygging av loftet til leiligheter med takterrasser og rehabilitering av bygningen

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Sjekk av elanlegg og vedlikehold elektro
- Vedlikehold av tekniske anlegg
- Skadedyrutryddelse

2022:
- Utbedring av ventilasjon og pipeløp

2018:
- Varmekabler i nedløp

Tomteforhold
Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 597.7 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 597,7 m². Tomten er opparbeidet med et felles, skjermet gårdsrom og en grønn bakgård med plen, trær, variert beplantning og hellelagte uteplasser med sittegrupper. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det foreligger tinglyst erklæring om felles bruk av gårdsrommet sammen med de øvrige eiendommene i kvartalet. Eiendomsgrensene er ikke nøyaktig oppmålt, men er digitalisert fra eldre kartgrunnlag med en nøyaktighet på 31–200 cm, og det oppgitte arealet er beregnet.

Økonomi
Pris

Prisantydning Kr 4 880 000,-
Andel fellesgjeld Kr 318 432,-
Omkostninger Kr 1 090,-
Totalpris inkl. omk. Kr 5 199 522,-

Kjøpsomkostninger
Kr 4 870 000 (Prisantydning)
Kr 318 432 (Andel av fellesgjeld)
Kr 5 188 432 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

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

Andel felleskostnader
Kr 7 752,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, varmtvann, fyring og Tv/Bredbånd.

Felleskostnadene fordeler seg som følger:
Felleskostnader: kr 3 330,-
Bredbånd: kr 312,-
Avdrag felleslån: kr 379,-
Renter felleslån: kr 568,-
Avdrag IN-lån: kr 2 482,-
Renter IN-lån: kr 681,-

Ved å innfri fellesgjeld på IN-ordning kan du redusere de totale fellesutgiftene til 4589,- per måned.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget, inngår ikke i felleskostnadene og viderefaktureres direkte til andelseier.

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: 318 432
Andel fellesgjeld pr. dato: 23.09.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: Den Norske Stats Husbank
Lånenummer: 111454587
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 2 729 607,-
Andel av saldo: kr 121 258,-
Innfrielsesdato: 01.07.2030
Rente: 4,03 %
Merknad: siste termin 01.07.2030

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer: 12136017118
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 3 856 250,-
Andel av saldo: kr 91 815,-
Første termin/avdrag: 30.12.2018
Innfrielsesdato: 30.11.2042
Rente: 5,4 %

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer: 12136017126
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 3 579 873,-
Andel av saldo: kr 68 786,-
Første termin/avdrag: 30.09.2018
Innfrielsesdato: 30.09.2047
Rente: 5,4 %

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Lånenummer: 16365226079
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 23.09.2026: kr 1 653 534,-
Andel av saldo: kr 36 572,-
Første termin/avdrag: 30.06.2022
Innfrielsesdato: 31.12.2046
Rente: 5,4 %
Merknad: Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har IN-ordning på lånenr. 111454587 og lånenr. 12136017126 med mulighet for innbetaling 15. mars og 15. september (varsel til Usbl innen henholdsvis 1. mars og 1. september). Øvrige lån har ingen avtale om individuell nedbetaling.

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. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Andel Fellesformue
Kr 20 146 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

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. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatt faktureres til borettslaget og viderefaktureres til eier, da den ikke inngår i felleskostnadene.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 313 011 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 5 252 043 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 Gjensidige
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
78888288

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 15.03.2000 for sammenføyning av bruksenheter.
Følgende punkter er påpekt i den midlertidige brukstillatelsen:
- Innsendelse av servicekontrakt for brannalarmanlegg, ev. innsendelse av dokumentasjon for at

slik kontrakt er inngått.

Det foreligger i tillegg følgende ferdigattester for eiendommen:
- Ferdigattest datert 18.03.2022 for rehabilitering av ni skorsteiner.

For øvrige tiltak og historiske byggesaker foreligger følgende:
- Sluttnotat datert 14.03.2014 for sammenføyning av bruksenheter (sak 199801401), der saken ble henlagt («Brukstillatelse eldre enn 3 år») uten at ferdigattest er utstedt.
- Midlertidig brukstillatelse (udatert) for loftsutbygging (sak 199802540) med vilkår om innsendelse av servicekontrakt for brannalarmanlegg innen 15.04.2000. Saken ble henlagt i sluttnotat datert 17.03.2014 («Brukstillatelse eldre enn 3 år») uten at ferdigattest er utstedt.
- Bygningsanmeldelse for oppføring av våningshus, innlevert 10.06.1891 og attestert 31.07.1894.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 01.09.1997, revidert til 10.08.1999, samt opprinnelige byggetegninger fra 1891. men det mangler ferdigattest.

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 (Endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune), vedtatt 28.07.1977, med endrede reguleringsbestemmelser S-2937 vedtatt 01.10.1987. Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Planen er delvis opphevet som følge av vedtak av Kommuneplan 2015 den 23.09.2015.

I henhold til planens bestemmelser § 7 (tilføyd ved S-2937): «I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet. Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser. Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.»

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende. 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.

Eiendommen omfattes også av kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009, samt kommunedelplan KDP-18.

Bygningen i Schweigaards gate 91 (bygningsnr. 80609280) 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.

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 borettslagets eiendom (gnr. 233, bnr. 417):

1891/954220-1/105 13.08.1891 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om deleforbud
Med flere bestemmelser

1925/993852-1/105 02.06.1925 ERKLÆRING/AVTALE
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

1963/513377-1/105 13.09.1963 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

2000/11557-1/105 28.02.2000 OBLIGASJON
Beløp: NOK 25 000 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2000/31807-1/105 06.06.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Erklæringen gir beboerne i Schweigaards gate 91 (gnr. 233, bnr. 417) og tilgrensende eiendommer i kvartalet (gnr. 233 bnr. 398, 400, 402, 404, 406, 408, 410, 412, 414, 419, 422 og 423) rett til bruk av felles uteareal i gårdsrommet iht. kartutsnitt. Ubebygd areal tillates ikke brukt til lagring eller parkering av motorkjøretøy. Rettighetshaverne har rett til å anlegge og vedlikeholde tekniske ledninger over eiendommen samt nødvendig adkomstrett for riving, utbedring og vedlikehold av egen eiendom. Vedlikehold av arealet søkes gjennomført i fellesskap av beboerorganisasjon; subsidiært forplikter hjemmelshaver seg til å besørge normalt vedlikehold.

Erklæringen kan bare slettes med samtykke fra Oslo kommune ved direktør for Bolig- og eiendomsetaten.

2000/31807-2/105 06.06.2000 ERKLÆRING/AVTALE
Forpliktelse til utbedring av eiendommen etter kommunale krav(30 år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktør for Bolig- og eiendomsetaten

2000/31814-1/105 06.06.2000 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 414
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

2000/45171-1/105 08.08.2000 FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.
Beløp: NOK 25 450 000
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET , REPR. VED STYRET
LØPENR: 5482265
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2008/56502-1/200 21.01.2008 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK 2008/56481-1
Meglers forklaring: Pantedokument i borettslaget

2018/497337-1/200 02.03.2018 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 11 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers forklaring: Pantedokument i borettslaget

2018/497363-1/200 02.03.2018 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 5 300 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
2018/497363-2/200 02.03.2018 21:00 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2018/497337-1
Meglers forklaring: Pantedokument i borettslaget

2022/216263-1/200 24.02.2022 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 1 834 066
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
Meglers forklaring: Pantedokument i borettslaget

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og 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).

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene med kr 312 pr. måned.

Borettslag
Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Om borettslaget
Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 (org.nr. 880 814 192) er et frittstående borettslag i Oslo kommune. Borettslaget består av 42 boligandeler og ingen næringslokaler. Boligbyggelaget Usbl er borettslagets forretningsfører.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 09.04.2026:
- Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent.
- Styrehonorar på kr 200 000,- ble godkjent for styreperioden 2025–2026.
- Avklaring av bruk og fordeling av parkeringsplasser: Styret ble gitt fullmakt til å administrere bruken av én parkeringsplass på 91-siden (fellesareal). Det opprettes interesseliste basert på ansiennitet ved første opprettelse, med tildeling for to år av gangen etter fortløpende liste.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer ble gjennomført.

Fasiliteter og fellesarealer:
- Fellesarealer: Borettslaget har felles gårdsrom/bakgård, portrom, plenareal/grøntanlegg, trappeoppganger og kjeller.
- Barnevognsgarasje: Barnevognsgarasje kan leies for kr 100,- per måned (det kan forekomme venteliste). Barnevogner kan også plasseres under trappene i oppgangene.
- Sykkelparkering: Borettslaget kan anordne stativ eller skur for sykler. Sykler skal stilles i eller ved stativ og ikke plasseres ved dørene til trappeoppgangene.
- Kjellerboder: Boder tilhørende den enkelte leilighet. Alle boder i kjelleren må opprettholde tilstrekkelig innsyn til enhver tid av hensyn til brannsikkerheten.

Ordensregler og bruksbegrensninger:
- Ro og orden: Det skal være ro etter kl. 23.00. Fest etter kl. 23.00 som kan virke forstyrrende på naboer må varsles på forhånd, og vinduer må holdes lukket. Musikk bør unngås etter kl. 23.00 og før kl. 07.00. Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Ved oppussing eller støyende arbeid skal naboer varsles minst én uke i forveien. Lek og støy i trapper, kjeller eller ganger er ikke tillatt.
- Ferdsel og parkering: Kjøretøyer tillates ikke plassert i gårdsrom eller i kjeller. Sykling og ballspill er ikke tillatt i portrom og gårdsrom.
- Røyking: Røyking er forbudt i trapperom, kjeller, gårdsrom og portrom. Røyking kan tillates på plenarealet dersom det ikke er til sjenanse for andre. Sneiper må ikke kastes på borettslagets areal.
- Grilling: Grilling er tillatt forutsatt at det ryddes opp etterpå. Det er ikke tillatt å bruke engangsgrill på gressplenen.

- Fasade og eksteriør: Skilter, flaggstenger, antenner (herunder parabolantenner), blomsterkasser, markiser og lignende må ikke monteres uten styrets samtykke. Tørking eller lufting av tøy mellom vinduene, risting av tøy fra vinduene samt teppebanking fra vinduer/i bygningene er ikke tillatt.
- Fyrverkeri: All bruk av fyrverkeri på borettslagets areal er strengt forbudt.

Eierforhold og overdragelse:
Fysiske personer kan være andelseiere og eie én andel hver. Firmaer kan eie én andel hver for utleie til egne ansatte. Andre enn ektefeller eller personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Dersom flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo erverver en andel, kan borettslaget pålegge at andelen innen seks måneder overdras til en person styret godkjenner. Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen.

Organisasjonsnummer
880814192

Andelsnummer
11

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

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. 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.

Beboernes forpliktelser
- Dugnad: Borettslaget har dugnad minst to ganger per år. I forbindelse med dugnad bestilles container, og beboerne oppfordres til å delta.
- Renhold av kjellerboder: Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende beboer.
- Trappevinduer: Beboer som setter opp trappevindu plikter å påse at det lukkes etter kort tid, og er selv erstatningspliktig dersom skade inntreffer (vinduer må ikke stå åpne om natten eller i regn og vind).
- Lys og låsing: Elektrisk lys i kjeller skal slukkes etter bruk. Port og hoveddører til trappeoppganger samt dører til kjeller skal holdes låst.

Regnskap/budsjett
Årsregnskapet for 2025 viser et årsresultat på kr 848 543,- i overskudd (totale driftsinntekter kr 3 585 285,- og driftskostnader kr 2 619 520,-). Borettslagets disponible midler per 31.12.2025 var kr

912 478,-, og egenkapitalen var kr 22 096 788,-. For 2026 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 3 500 540,-, driftskostnader på kr 1 908 775,- og et årsresultat på kr 990 449,- i overskudd.

Energi

Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring. Elektriske varmekabler på bad og vedovn i stue.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk

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

E.

Energiklasse

Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (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

Fredrik Hauki
frha@taksator.no
918 35 912

Type takst

Tilstandsrapport. Befaringsdato 08.10.2026

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.

Særskilte betingelser:

- Hyllene som er skrudd opp på veggene på det lille rommet og i stuen/kjøkkenet.
- Hvitevarer tar vi med oss, men setter gledelig igjen om kjøper ønsker det.
- De to hyllene med klesoppheng på det store rommet blir værende. Samme med klesskapet og tilhørende oppheng på det store rommet.
- Skap og benker tlh. kjøkken og bad vil vi la stå.

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 gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: M-tek
Beskrivelse av arbeidet: Modernisert 2023 M-Tek la nye varmekabler på baderomsgulvet.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

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?
Ja.
Ett vindu i stuen kan ikke åpnes.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
Ja.
Huset er skeivt. Det synes i de fleste linjer - fra gulv til tak.
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.
Forrige eier fortalte at det hadde kommet vann i kjelleren ganger da gaten ble oversvømt. Det har kun skjedd én gang siden våren 2023. Omfanget var ikke stort. Problemet forsvant stort sett etter at kommunen løftet Hovinbekken opp av rør i parken ved siden av ettersom gaten ikke oversvømmes lengre.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?
Ja.
Rotter i kjelleren vinteren 2026. Problemet er utryddet, og innganger tettet.
Brune pelsbiller i leiligheten. Antakelig utryddet av oss selv ved grundig renhold av leilighet over lengre periode.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde profesjonelt skadedyrfirma som tettet hull og satte ut feller. Firmaet kontrollerte feller i flere uker.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Beskrivelse av arbeidet: For å bli kvitt pelsbiller som dukket opp mars 2026 støvsugde vi grundig og daglig. Fryste klær og tekstiler og vasket disse godt. Billene er borte så vidt vi vet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
Ja.
Røykrør tilknyttet en peis i en annen boenhet i oppgangen hadde forskjøvet seg slik at det oppsto en åpning ved tilkoblingen til pipeløpet. Det var ingen problemer i vår boenhet og problemet ble løst innen kort tid.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Styret i borettslaget tok hånd om løsning sammen med eier i den aktuelle boenheten.

Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Antakelig utført mye arbeid. Boligen er over 130 år gammel. Vi vet ikke om spesifikke arbeider.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?
Ja.
Salgsoppgave fra 2023 med tilhørende byggesakkyndigvurdering er tilgjengelig hos Eiendomsmegler1.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja.
Toglinjen kan bråke i hagen, men høres ikke fra boenheten.

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

Har vært problemer med felles portsystem i borettslaget. Det medfører ikke økte utgifter for eiendommen. Og blir regelmessig forsøkt fikset av styret i borettslaget.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Vet ikke
Beskrivelse av arbeidet: Nytt portanlegg innstallert i september.

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.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja.
El-tilsyn ble gjennomført i desember 2025. Endelig godkjent i januar. Dokumentasjon kan vedlegges.

Eier

Andelseier
Oda Lien

Martin Lie-Nielsen

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 13.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse
Diverse
Noe tekst, bildetekst og sammenstilling av informasjon i dette oppdraget er laget ved hjelp av AI, og kvalitetssikret av megler/fagansvarlig/ansvarlig megler.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke valgt å kjøpe boligselgerforsikring, men har likevel fylt ut selgers egenerklæringsskjema som en del av opplysningsplikten sin. Interessenter og budgivere plikter å gjøre seg kjent med innholdet i egenerklæringen, forut for inngivelse av bud.

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
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse
Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)
Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 0,90 %
Tilstandsrapport fra kr 10000
Kommunale opplysninger og kart fra kr 3000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 4500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1950
Tilretteleggingsgebyr kr 15 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545

Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 142 837, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
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 (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget)
- Stylist (Meglerstøtte/megler må legge inn manuelt hvem som er valgt på det aktuelle oppdraget, eventuelt fjerne om det ikke er styling)

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

Oppdragsanvarlig

Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
oliver.bruksaas@em1ostlandet.no
Tlf: 911 18 798

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

Ansvarlig megler

Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler
oliver.bruksaas@em1ostlandet.no
Tlf: 911 18 798

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.

















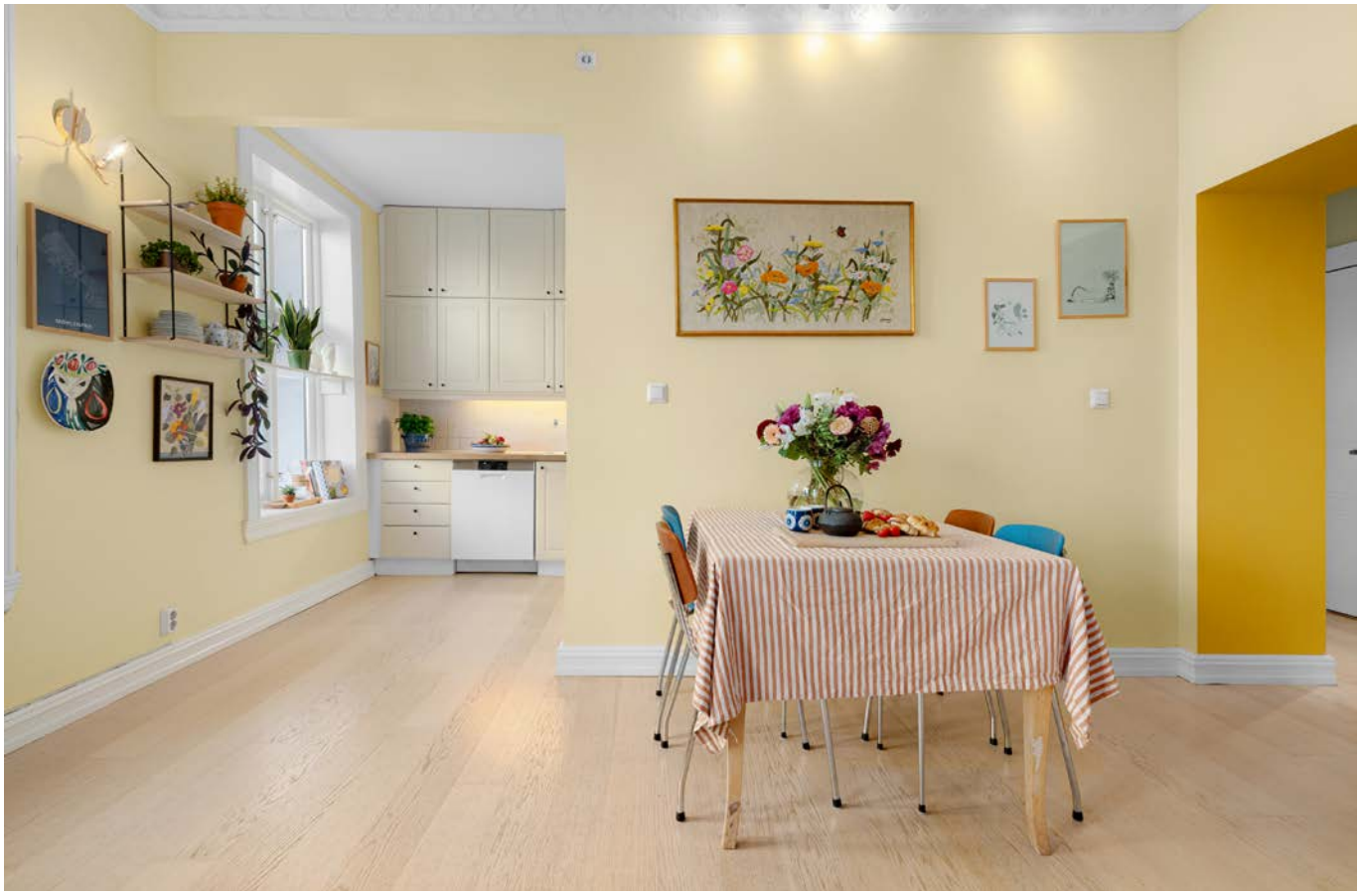



Aichas
Smaksreise










MØHLENPRIS


MØHLENPRIS




MØHLENPRIS






BOSCH











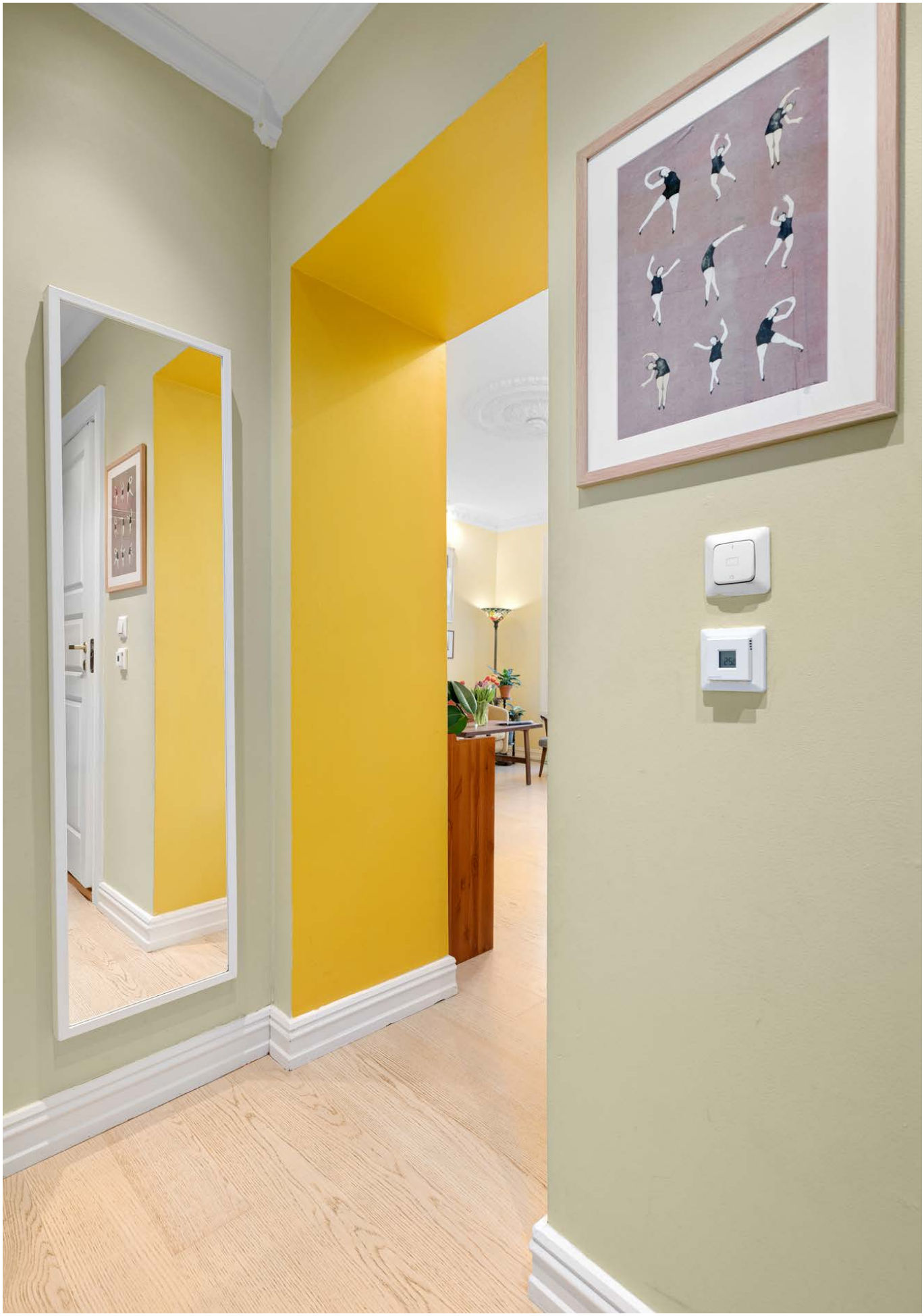







Bukkene
Bruse



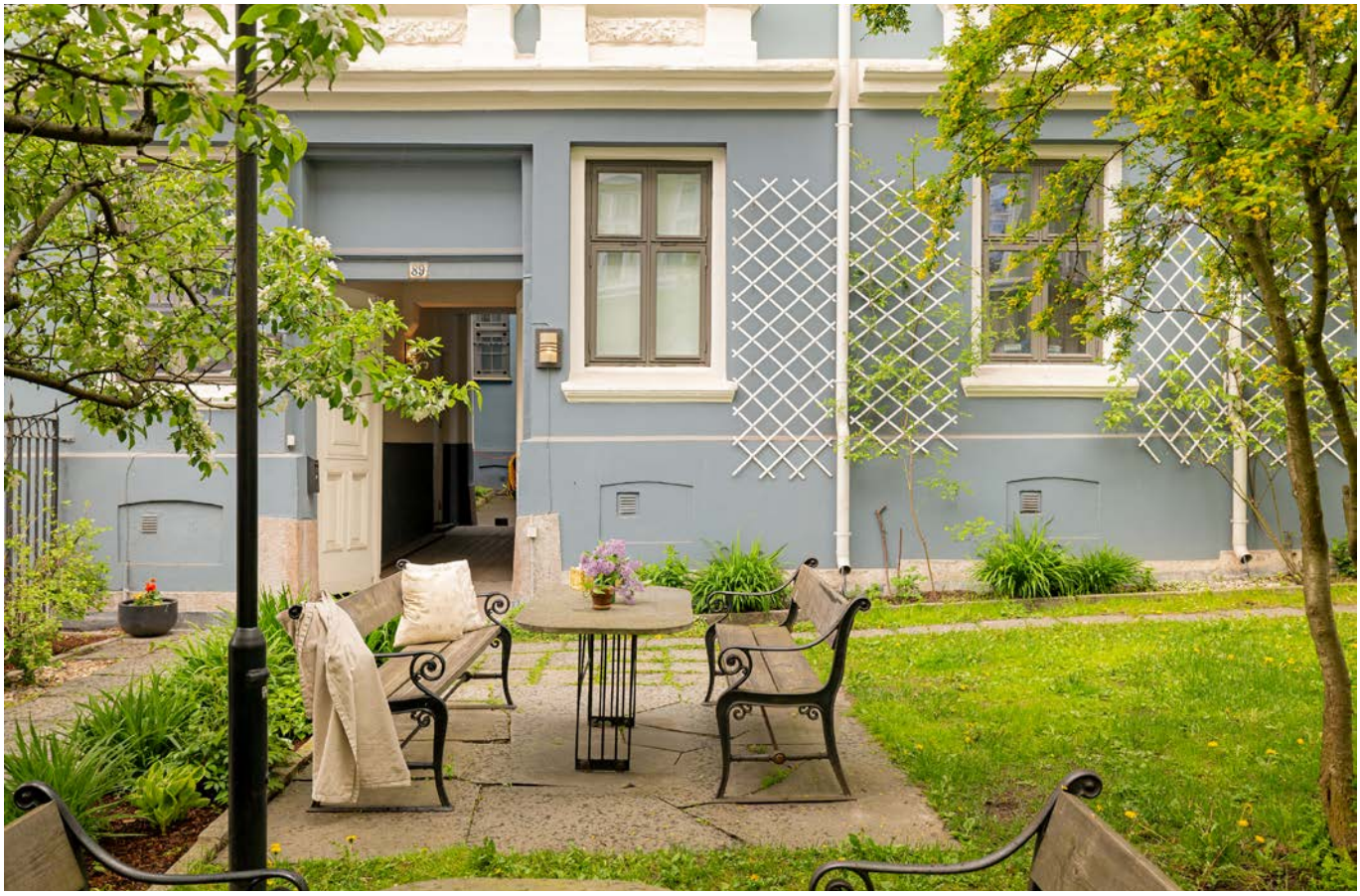










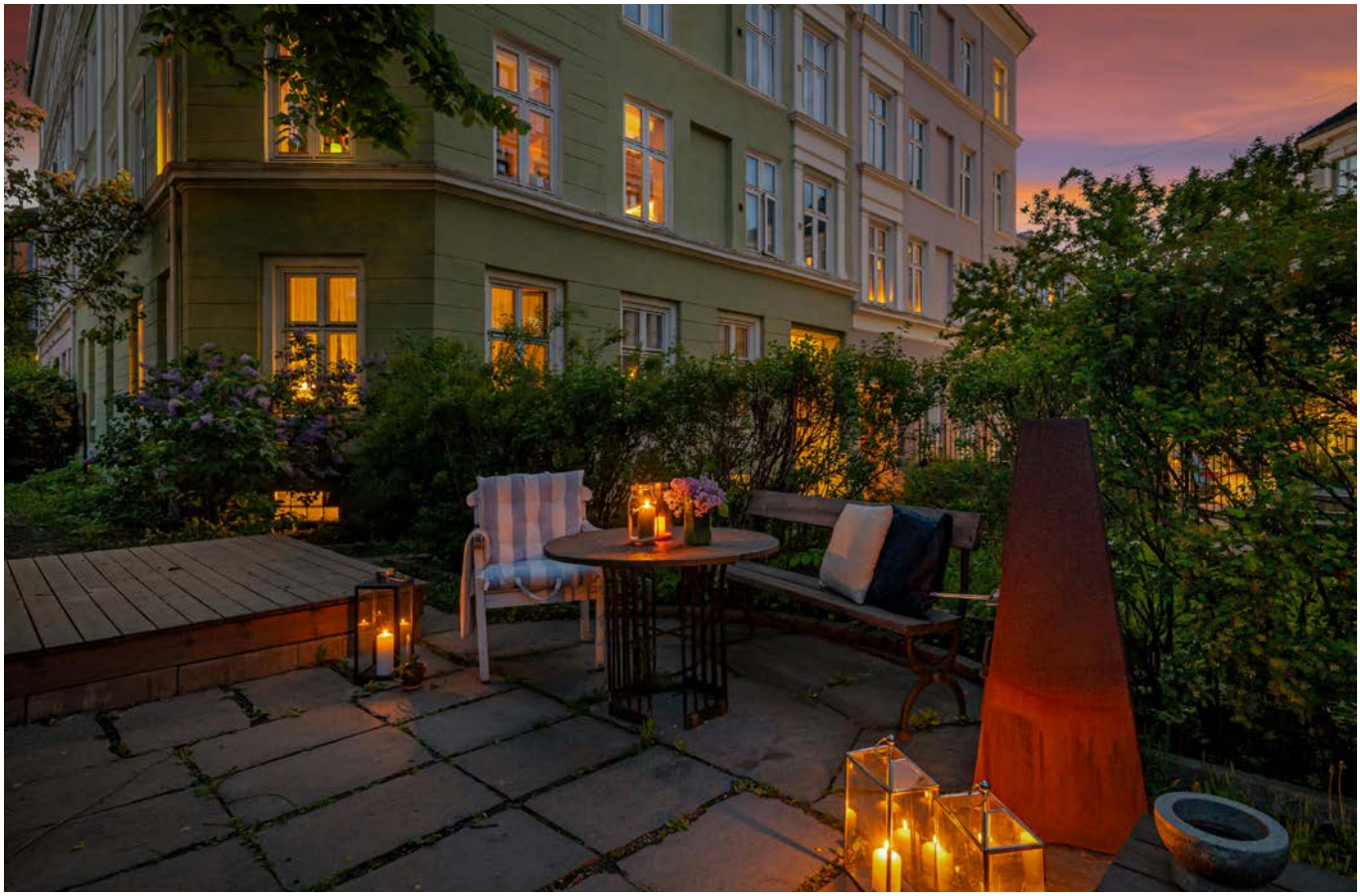










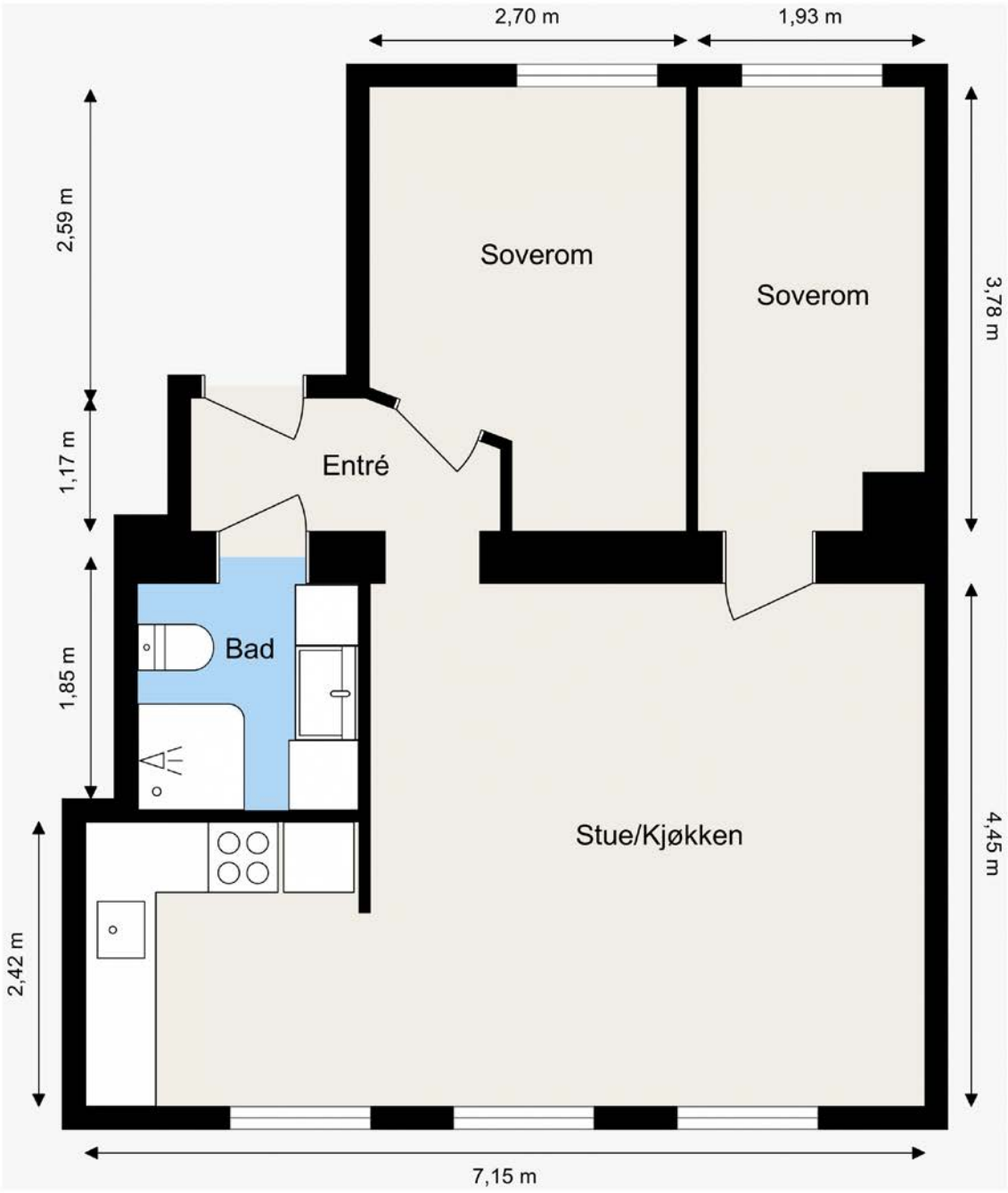








Plantegning



2. etasje

Schweigaards Gate 91 B

SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligbandelen

Fredrik Hauki
Takstingeniør / Tømrermester
www.sentrumtakst.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme

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 91B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	**2 min** 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	**8 min** 0.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	**15 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**19 min** 1.5 km
Oslo Gardermoen	**34 min**

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	**4 min** 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	**11 min** 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	**13 min** 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	**6 min** 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	**24 min** 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	**17 min** 1.3 km
Hersleb videregående skole	**20 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 77/100

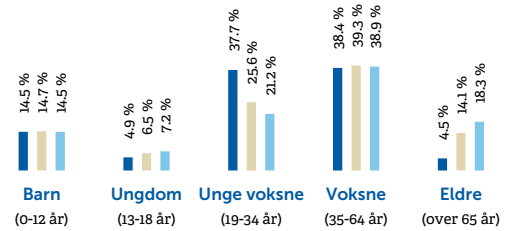
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 69/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



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

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	**4 min** 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2-5 ... 41 barn	**5 min** 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	**2 min** 0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	**4 min** 0.3 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

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 93/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 76/100

VEDLIKEHOLD VEIER

Godt velholdt 73/100

SPORT

Gamlebyen skole Ballspill	**4 min** 0.4 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	**5 min** 0.4 km
Grip Gym	**10 min**
FitnessRoom Kværnerbyen	**10 min**

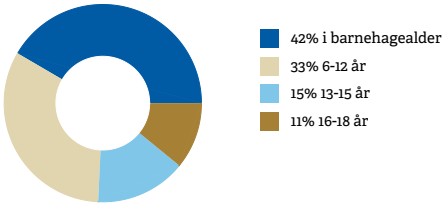
BOLIGMASSE



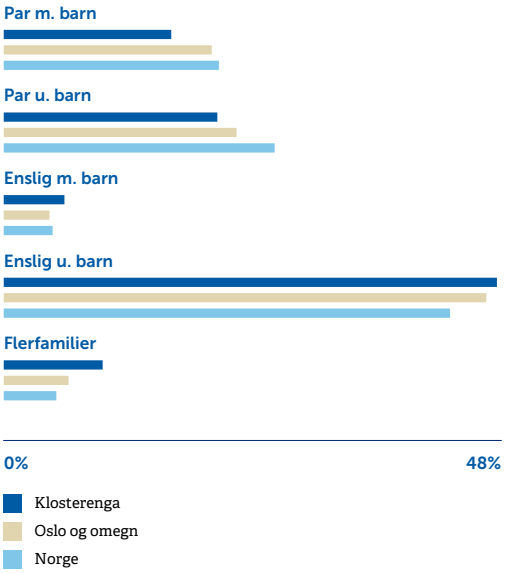
VARER/TJENESTER

Grønland Basar	**12 min**
Ditt apotek Kværnerbyen	**10 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



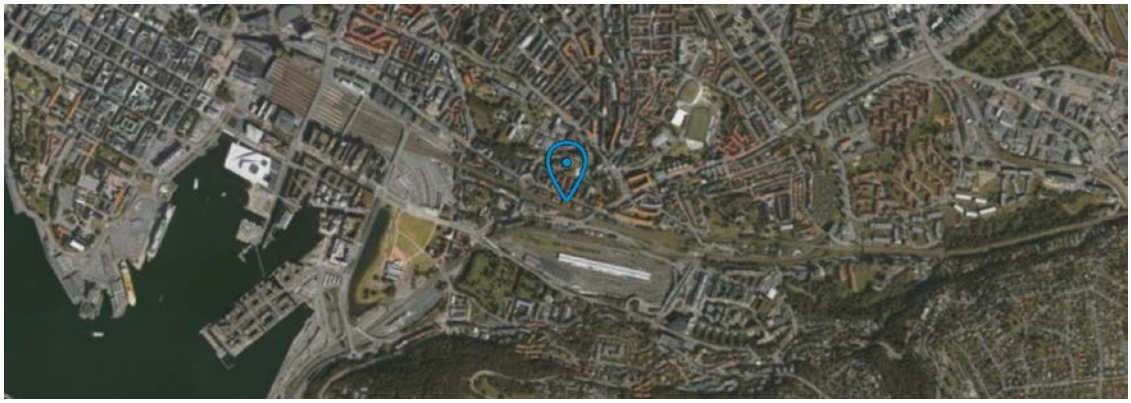
FAMILIESAMMENSETNING

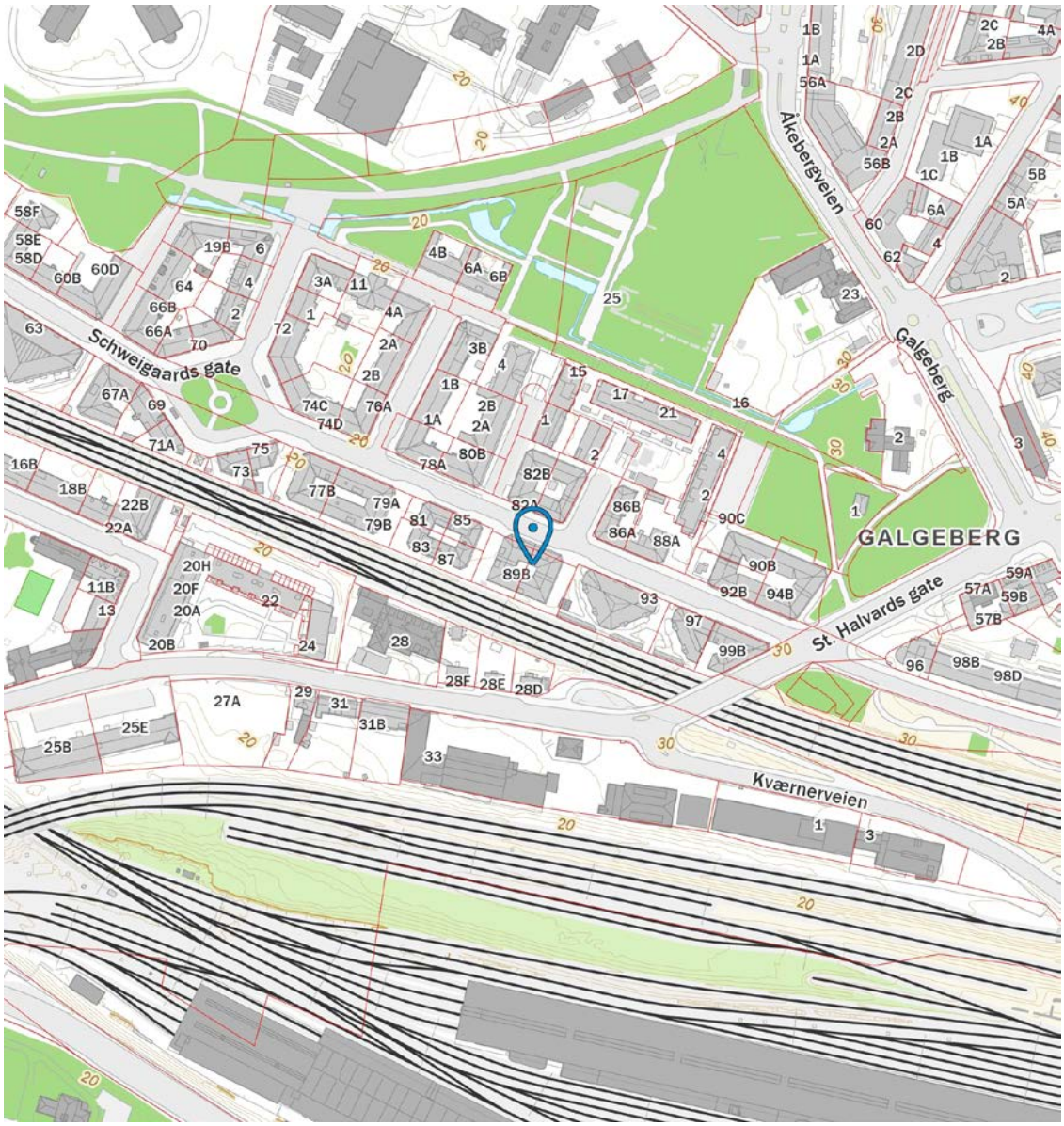


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**20%**	**33%**
Ikke gift	**72%**	**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

3-roms andelsleilighet i 2. etasje.
Schweigaards gate 91B , 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 417
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 60 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 13.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12309-26301 **Eiendomsverdi ref nr:** MY1006

Autorisert foretak: SENTRUM TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligshandelen

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.

Sentrum Takst

Jeg er autorisert takstmann med over 13 års erfaring fra boligmarkedet, og har siden 2013 utarbeidet rapporter – hovedsakelig i Oslo og omegn. Med tømrermester som faglig grunnlag og utdannelse via NEAK – Norges Eiendomsakademi, kombinerer jeg praktisk byggteknisk kunnskap med formell takseringskompetanse – og gir kjøper et solid og faktabasert grunnlag for sine beslutninger, for en mest mulig konfliktfri bolighandel.

Jeg er sertifisert innen tilstandsanalyse, verditaksering, skade og skjønn – og gir deg alltid en uavhengig og objektiv vurdering.

Hos Sentrum Takst AS får du personlig service, rask leveranse og en fagmann som alltid er tilgjengelig for spørsmål etter befaringen.

SENTRUM TAKST
Trygghet i Boligmarkedet

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki

Fredrik Hauki

hauki@sentrumtakst.no
918 35 912

TTT MESTER

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

3-roms andelsleilighet i 2. etasje. - Byggeår: 1891

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med isolerglass i karmer av tre. Årstall 1989 er avlest i vindusruten.
Ytterdør med brann- og lydklassifisering.
Eier disponerer to kjellerboder merket 91B H0201 på henholdsvis 3 m² og 2,7 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad, som har fliser.
Himlinger med malte flater, og stuen har stukkatur og takrosett.
Romhøyde målt i stue er 2,98 m.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Mursteinspipe i tegl med vedovn i stuen.
Formpressede innerdører.
Dørtelefon installert.
Boligen ligger i 2. etasje og har ingen boligrom under terreng.

VÅTROM Gå til side

Bad i boligens hovedetasje fra ca. 2000, jf. tidligere salgsoppgave, med fliser på gulv og vegger, malt himling og elektriske varmekabler i gulvet. Dusjhjørne med buet, svingbar dusjdør, gulvmontert klosett, nedfelt servant i benkeplate og opplegg for vaskemaskin. Plastsluk med klemring i dusjhjørnet. Mekanisk avtrekk med ventil i himling tilknyttet byggets felles balanserte ventilasjonsanlegg. Hulltaking er utført i tilliggende konstruksjon fra kjøkkenet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med malte fronter, benkeplate i laminat med nedfelt kum i rustfritt stål og fliser på vegg over benk. Integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap i nisje. Ventilator over kokesonen tilkoblet kanal, og avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets felles mekaniske ventilasjonsanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap i himling på bad, og enkelte vannførende rør på bad av plastmantlet kobber.
Innvendige avløpsrør av plast.
Balansert ventilasjon tilknyttet byggets felles anlegg, med avtrekk fra bad og kjøkken.
Varmtvann leveres fra felles anlegg i kjeller. Oppvarming med vedovn i stue og elektriske varmekabler i badegulv.
Sikringsskap i entré med 7 kurser, automatsikringer og strømmåler. Hovedsikring 40 A.
Røykvarsler tilknyttet byggets felles brannvarslingsanlegg og brannslukningsapparat i boligen.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

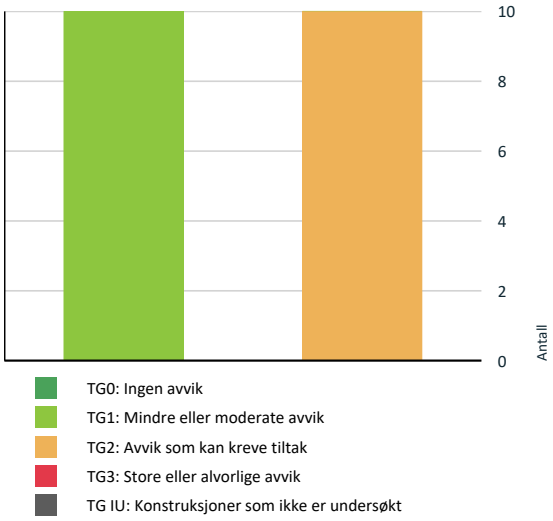
3-roms andelsleilighet i 2. etasje.

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

Det er fremlagt tegninger innhentet av megler, og disse er lagt til grunn for vurderingen. Leilighet C2v er vurdert som lik dagens planløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.

Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.

Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Den bygningssakkyndige har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold den bygningssakkyndige ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons -, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Sammendrag av boligens tilstand

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato.

Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.

Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.

Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.

Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.

Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet i 2. etasje.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Isolerglassrutene er fra 1989 og har passert 35 år.
Dette gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.8.
Ett vindu i stuen lar seg ikke åpne.

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Ytterdøren subber mot terskelen, og har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side
Det er registrert ujevnt underlag i gulvet.
Målt høydeforskjell i stuen er 34 mm gjennom hele rommet. NS 3600:2025 legger 30 mm til grunn som grense for hele rommet.
Målt høydeforskjell mellom soverom og gang/entré er 85 mm. NS 3600:2025 legger 25 mm til grunn som grense mellom rom.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Baderomsdøren har svellskader nederst på dørbladet.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side
Eier opplyser at det er observert pelsbiller i boligen.
Siste observasjon er oppgitt til sommeren 2026.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Rør-i-rør-systemet har feil utførelse. Varerørene er ikke ført frem til fordelerskapet, skapet mangler sprutdeksel, og utløpet fra skapet er ikke ført ut av himlingen.
Vannfordelerskapet mangler kursfortegnelse.
Varerørene under kjøkkenbenken mangler endetettere.
Enkelte vannførende rør på bad er av typen glødde, bøyelige kobberrør med plasthylse (plastmantlet kobber). Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5 er passert.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet etter NS 3600:2025 A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side
Mørtel- og silikonfuger har misfarging og slitasje.
Det er registrert skruehull i vegg i dusjsonen. Hullene er tettet med silikon.
Det er registrert sprekk i fuger i nedre del av dusjsonen.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Tettesjiktet ved sluk er synlig, men type er ikke identifiserbar. Membranløsningen på gulv og vegger er dermed ukjent, og svakeste membrantype (smøremembran) er lagt til grunn med alderskriterium 15 år etter NS 3600:2025 tabell C.1. Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet er passert.

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget, og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE.



Byggeår
1891

Kommentar

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i karmer av tre. Årstall 1989 er avlest i vindusruten.

Enkelte vinduer ble funksjonstestet ved åpning og lukking.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Isolerglassrutene er fra 1989 og har passert 35 år. Dette gir usikker fremtidig funksjon, jf. NS 3600:2025 tillegg C.8.
- Ett vindu i stuen lar seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Isolerglassruter har begrenset levetid, og det må påregnes at ruter punkterer. Punkterte ruter gir redusert sikt og noe redusert isolasjonsevne.

Tiltak:
Tilstanden overvåkes, og ruter skiftes ved punktering. Utskifting av vinduer i fasaden ligger til borettslaget.

- Konsekvens:

Vinduet kan ikke benyttes til lufting, og åpne- og lukkefunksjonen er ute av funksjon.

Tiltak:
Vinduet undersøkes nærmere for justering eller reparasjon slik at åpne- og lukkefunksjonen gjenopprettes.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med brann- og lydklassifisering.

Døren ble funksjonstestet ved åpning og lukking.

Vurdering av avvik:

- Ytterdøren subber mot terskelen, og har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Døren er tung å åpne og lukke, og subbingen gir slitasje på terskel og dørblad. Lyd- og branntetting mot karm kan bli redusert.

Tiltak:
Døren justeres slik at åpne- og lukkefunksjonen gjenopprettes.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv med parkett i alle rom unntatt bad, som har fliser.

Parketten har bruksslitasje og riper, generelt i boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert ujevnt underlag i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ujevnheter i underlaget gir ujevn gange og økt slitasje på gulvbelegget.

Tiltak:
Utbedring krever at gulvbelegget tas opp og underlaget rettes opp.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med malte flater i alle rom unntatt bad, som har fliser. Himlinger med malte flater.
Stuen har stukkatur og takrosett.

Romhøyde er målt i stue til 2,98 m.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulvnivå er målt med laser. Målingene viser 22 mm høydeforskjell i soverom 2 gjennom hele rommet, 34 mm i stuen gjennom hele rommet og 85 mm mellom soverom og gang/entré.

Det er registrert generelle skjevheter i gulv og vegger i boligen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell i stuen er 34 mm gjennom hele rommet. NS 3600:2025 legger 30 mm til grunn som grense for hele rommet.
• Målt høydeforskjell mellom soverom og gang/entré er 85 mm. NS 3600:2025 legger 25 mm til grunn som grense mellom rom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheten gir merkbart skråstilt gulv, og gir utfordringer ved montering av innredning, dører og lister.

Tiltak:
Oppretting av gulvet krever bygningsmessige arbeider. Forholdet bør hensyntas ved framtidig oppussing.

• Konsekvens:
Nivåforskjellen gir en merkbar overgang mellom rommene, og gir utfordringer ved montering av dører, lister og innredning.

Tiltak:
Oppretting krever bygningsmessige arbeider. Forholdet bør hensyntas ved framtidig oppussing.

⚠ Radon

Beskrivelse

Boenheten ligger i 2. etasje over bakkenivå. Bygningen er oppført i 1891.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling for boligen.

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.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe i tegl og vedovn plassert i stuen.

Borettslaget fikk ferdigattest for rehabilitering av ni skorsteiner i 2022, jf. sak 202115218 hos Plan- og bygningsetaten. Pipeløpet er fellesanlegg og vedlikeholdes av borettslaget.

Eier opplyser at det ikke er mottatt pålegg eller merknader fra feiervesenet, og har dokumentasjon på ildstedet.



Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen disponerer to kjellerboder merket 91B H0201, på henholdsvis 3 m² og 2,7 m². Den ene boden inneholder ventilasjonskanal/installasjon.

Bodene er uinnredede lagerrom uten rom for varig opphold. Det er ikke rom under terreng som tilhører selve boenheten utover bodene.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er formpressede, nyere dører.

Dørene ble funksjonstestet ved åpning og lukking. Bygningen har skjevheter, og dører åpner og lukker seg selv.

Vurdering av avvik:
• Baderomsdøren har svellskader nederst på dørbladet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Svelling nederst på dørbladet skyldes fuktpåvirkning fra baderommet. Skaden gir estetisk avvik og kan utvikle seg videre.

Tiltak:
Dørbladet må skiftes eller utbedres.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det er observert pelsbiller i boligen, og at disse ikke er sett siden sommeren. Omfang og hvor i boligen observasjonene ble gjort er ikke oppgitt.

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det er observert pelsbiller i boligen. Siste observasjon er oppgitt til sommeren 2026.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Pelsbiller lever av tekstiler, ull, pels og annet organisk materiale, og kan gjøre skade på innbo. Omfanget er ikke kjent, og forekomsten kan vedvare så lenge kilden er til stede.

Tiltak:
Ytterligere undersøkelse av fagekspert anbefales for å kartlegge omfang og kilde. Grundig rengjøring av tekstiler og utsatte områder anbefales.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er registrert skjevheter i bygget generelt, både i gulv og vegger. Gulvskjevhet er målt til 34 mm i stue (hele rommet) og 85 mm mellom soverom og gang/entré. Innvendige dører åpner og lukker seg selv som følge av skjevhetene. Forholdet er tilstandsvurdert under Etasjeskiller og bærende konstruksjoner.

Lyd- og støyforhold: Boligen ligger i en bygård oppført før 1949. For bygninger fra denne perioden er forventet lydisolasjon mellom boenheter ofte svært mye dårligere enn dagens krav. Boliger oppført før 1997 har i tillegg merkbart dårligere lydisolasjon mot utendørs støy enn nyere boliger.

Eiendommen er kontrollert mot offentlige støysonekart for veitrafikk og jernbane. Eiendommen ligger i gul og delvis rød støysone fra veitrafikk, med beregnet støynivå Lden 60 dB ved bygningen og opp mot 70 dB nærmest Schweigaards gate. Eiendommen ligger også i gul støysone for jernbane, og rød støysone er registrert i umiddelbar nærhet av bygningen.

Det er ikke foretatt lydmålinger i boligen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ligger i boligens hovedetasje og er innredet med dusjhjørne, gulvmontert klosett og servant med innredning. Gulv og vegger har fliser, himlingen er

malt.

Alderen på badet er lagt til grunn fra ca. 2000, jf. tidligere salgsoppgave. Eier opplyser at det ikke er kjent at badet er pusset opp.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet. Eier opplyser at badet ikke er pusset opp i eiertiden, og at opplysninger om badet stammer fra tidligere salgsoppgave og tidligere eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på våtrommet etter NS 3600:2025 A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gir uvisshet om utførelsen av tettesjikt og våtromsarbeidene, og alderen på tettesjiktet kan ikke fastsettes med sikkerhet.

Tiltak:
Dokumentasjon bør etterspørres hos eier, styret/forretningsfører eller utførende foretak. Uten dokumentasjon må aldersvurdering legges til grunn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger på badet har fliser. Himling har malte flater.

Overflatene er visuelt kontrollert, og det er utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mørtel- og silikonfuger har misfarging og slitasje.
- Det er registrert skruehull i vegg i dusjsonen. Hullene er tettet med silikon.
- Det er registrert sprekk i fuger i nedre del av dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Slitte og misfargede fuger har redusert tetthet, og gir økt risiko for at vann trenger inn i bakenforliggende konstruksjon.

Tiltak:
Fugene bør fornyes.

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Hull i vegg innenfor dusjsonen svekker det vanntette sjiktet, og silikon alene er ikke en varig tetting. Det gir risiko for fuktinntrengning i veggkonstruksjonen.

Tiltak:
Tettingen bør utbedres av fagperson.

• Konsekvens:
Sprekker i fugene gir vann adgang bak flisene, og nedre del av dusjsonen er den mest vannbelastede flaten på badet.

Tiltak:
Fugene bør fornyes.





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektriske varmekabler.

Fall mot sluk er målt med laser i to retninger utenfor dusjsonen: 45 mm høydeforskjell over 1,4 m, som tilsvarer 32 mm per meter (1:31), og 10 mm over 0,5 m mot servant, som tilsvarer 20 mm per meter (1:50). Kravet er minimum 10 mm per meter (1:100), og fallet skal ikke overstige 40 mm per meter (1:25).

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring, lokalisert i dusjhjørnet. Membran er synlig ved sluket, men type er ikke identifiserbar.

Membranløsningen på gulv og vegger er ukjent. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som identifiserer type eller utførelse, og svakeste membrantype er derfor lagt til grunn ved aldersvurderingen, jf. NS 3600:2025 tabell C.1.

Høyde fra overkant gulvflis ved dørterskel til overkant slukrist, målt med krysslaser, er 61 mm, noe som tilfredsstiller anbefalt (preakseptert) høydeforskjell på 25 mm. Membranens oppkant ved dørterskel er ikke synlig, da den ligger skjult bak feielist eller under terskelen. Overkant gulvflis ved dørterskel er derfor lagt til grunn som høyeste fuktsikring ved dør.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Tettesjiktet ved sluk er synlig, men type er ikke identifiserbar. Membranløsningen på gulv og vegger er dermed ukjent, og svakeste membrantype (smøremembran) er lagt til grunn med alderskriterium 15 år etter NS 3600:2025 tabell C.1. Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet er passert.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Alder tilsier økt sannsynlighet for redusert funksjon over tid. Selv om det ikke er registrert tegn til svikt på befaringsdagen, foreligger det aldersrelatert usikkerhet knyttet til membranens videre levetid.

Tiltak:
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Tilstanden bør følges opp, og utskifting av tettesjiktet vil normalt være aktuelt i forbindelse med fremtidig rehabilitering av badet.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Badet har nedfelt servant i benkeplate av treplate med høyglans fronter, speilskap og toalettskap. Gulvmontert klosett. Dusjhjørne med buet, svingbar dusjdør.

Det er opplegg for vaskemaskin, plassert under benk av treplate.

Sanitærutstyret ble funksjonstestet ved tapping av vann.

Årstall: 2000 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk med ventil i himling, tilknyttet byggets felles balanserte ventilasjonsanlegg. Tilluft er etablert, og overstrømning skjer via spalte under dør.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom (kjøkken) for kontroll av tilliggende konstruksjoner. Målingen viser relativ luftfuktighet på 53 % ved 18,7 °C. Konstruksjonen bak flisene er registrert som stålstenderverk.

Det er i tillegg gjort fuktsøk med indikator på innsiden av dusjvegger.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate i laminat. Nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benk.

Hvitevarer: integrert komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys i nisje.

Benkeplaten har mindre sår og aldersbetinget slitasje.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det ble funnet feil på befaringsdagen. Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/avstengning av vann i kjøkkenbenk og komfyrvakt. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekksventil i vegg tilknyttet byggets felles mekaniske ventilasjonsanlegg, og ventilator over kokesonen er tilkoblet kanal.

Avtrekk er testet med røykapparat under vantilator og røyken trekker tilfredsstillende ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-system av plast med vannfordelerskap montert i himling på bad. Utløpet fra skapet ender i himlingen.

Tilstandsrapport

Enkelte vannførende rør på bad er av typen glødde, bøyelige kobberrør med plasthylse (plastmantlet kobber).

Under kjøkkenbenken er rørene ført frem i varerør.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. VVS-anlegget er ikke inngående vurdert.

Vurdering av avvik:
• Rør-i-rør-systemet har feil utførelse. Varerørene er ikke ført frem til fordelerskapet, skapet mangler sprutdeksel, og utløpet fra skapet er ikke ført ut av himlingen.

• Vannfordelerskapet mangler kursfortegnelse.

• Varerørene under kjøkkenbenken mangler endetettere.

• Enkelte vannførende rør på bad er av typen glødde, bøyelige kobberrør med plasthylse (plastmantlet kobber). Badet er fra ca. 2000, og alderskriteriet på 15 år i NS 3600:2025 tabell C.5 er passert.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Hensikten med rør-i-rør-systemet er at lekkasjevann ledes kontrollert ut i rom med sluk. Når varerørene ikke er ført frem til skapet og utløpet ender i himlingen, vil lekkasjevann i stedet kunne ledes inn i takkonstruksjonen og gi fuktskader før forholdet oppdages. Manglende sprutdeksel gir i tillegg redusert kontroll ved lekkasje i selve skapet.

Tiltak:
Det anbefales at utførelsen utbedres av rørlegger, slik at varerør føres frem til skapet, sprutdeksel monteres og utløpet ledes kontrollert ut til rom med sluk.

• Konsekvens:
Uten kursfortegnelse er det ikke mulig å se hvilken kurs som forsyner hvilket tappested. Dette gjør avstenging ved lekkasje eller vedlikehold mer tidkrevende.

Tiltak:
Det anbefales at kursfortegnelse etableres og monteres i vannfordelerskapet.

• Konsekvens:
Uten endetetter er varerøret ikke avsluttet tett, og lekkasjevann fra det vannførende røret ledes ikke kontrollert ut i benkeskapet der det kan oppdages. Vannet kan i stedet følge varerøret videre inn i konstruksjonen.

Tiltak:
Det anbefales at endetettere monteres av rørlegger.

• Konsekvens:
Når alderskriteriet er passert, øker sannsynligheten for svekkelser, tæring og lekkasjer i røranlegget. Rørene ligger i hovedsak skjult i konstruksjonene, slik at en lekkasje kan utvikle seg over tid før den oppdages.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på røranlegget og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller redusert funksjon. Utskifting av de vannførende kobberrørene må påregnes på sikt. Montering av vannvakt eller lekkasjestopper kan vurderes som skadebegrensende tiltak.

Tilstandsrapport



Bad



Bad



Kjøkken

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plast. Rørene er synlige over himling på bad og under innredning på kjøkken.

Lufting av avløpsanlegget er ikke observert.

Eier opplyser at det ikke har vært tette avløp, lukt fra sluk eller tilbakeslag.

VVS-anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon tilknyttet byggets felles anlegg, med avtrekk fra bad og kjøkken.

Tilstandsrapport

Tilluft til rom for varig opphold kommer fra det interne anlegget. Overstrømning skjer via luftespalte i dør i begge soverom, døråpning til stue og åpen løsning mot kjøkken.

Borettslaget tok i 2022 opp lån med formål utbedring av ventilasjon og pipeløp, jf. borettslagets årsregnskap for 2025.

Årstall: 2022 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har ikke egen varmtvannsbereder. Varmtvann leveres fra felles anlegg i kjeller.

Anlegget er felles for borettslaget og er ikke en del av denne boenheten. Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert av bygningssakkyndig.

⚠ 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

Sikringsskap i entré med 7 kurser, automatsikringer og strømmåler. Hovedsikring 40 A.

Det er fremlagt dokumentasjon fra el-tilsyn med kontrolldato 01.10.2025. Avvikene er meldt utbedret, og saken ble avsluttet 06.01.2026.

Eier opplyser at det ikke er utført endringer på det elektriske anlegget i eiertiden. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på når anlegget ble installert eller sist rehabilitert, og heller ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 1.1.1999.

Vurdering av avvik:

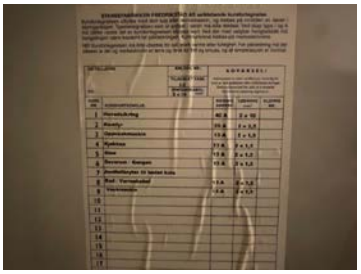
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget, og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Behovet for kontroll følger av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring kom med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12, i kraft 1. januar 1999. Uten slik dokumentasjon lar det seg ikke etterprøve om arbeider utført etter denne datoen er gjort av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende forskrifter. Arbeider utført før 1.1.1999 omfattes ikke av dokumentasjonskravet.

Tiltak:
Samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1.1.1999 bør etterspørres hos eier, styret eller utførende virksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke fremskaffes, anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.





Tilstandsrapport

Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler tilknyttet byggets felles brannvarslingsanlegg. Det er montert brannslukningsapparat i boligen. Rømning skjer via boligens inngangsdør til felles trapperom.

Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninstallasjonen er eldre enn kravet som trådte i kraft 01.07.2010, og manglende komfyrvakt er derfor ikke et forskriftsbrudd. Det anbefales likevel å installere komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann skulle oppstå.

Boligen ligger i en bygård oppført i 1891, med etasjeskille i trebjelkelag. Bygningen er oppført etter datidens byggeskikk og har ikke den branncelleinndelingen og brannmotstanden som følger av dagens byggtekniske forskrift. Dette er normalt for bebyggelse fra denne perioden. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygningen, og det er ikke foretatt brannteknisk prosjektering eller kontroll av fellesarealer, loft og kjeller i forbindelse med befaringen.

Byggemåten innebærer at brann og røyk kan spre seg raskere mellom rom og etasjer enn i nyere bebyggelse oppført etter dagens krav til branncelleinndeling. Brannteknisk oppgradering av branncelleinndelingen omfatter bygningen som helhet, og lar seg normalt ikke gjennomføre som enkelttiltak i den enkelte boenhet. Forholdet bør vurderes brannteknisk ved ombygging, bruksendring eller andre søknadspliktige tiltak.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har dørtelefon av vanlig type.

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:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget, og det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer anlegget.

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.
- Konsekvens:

Behovet for kontroll følger av at det ikke er fremlagt samsvarserklæring for arbeider utført på det elektriske anlegget. Kravet om samsvarserklæring kom med forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL) § 12, i kraft 1. januar 1999. Uten slik dokumentasjon lar det seg ikke etterprøve om arbeider utført etter denne datoen er gjort av registrert virksomhet og i samsvar med gjeldende forskrifter. Arbeider utført før 1.1.1999 omfattes ikke av dokumentasjonskravet.

Tiltak:
Samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 1.1.1999 bør etterspørres hos eier, styret eller utførende virksomhet. Dersom dokumentasjonen ikke fremskaffes, anbefales kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

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

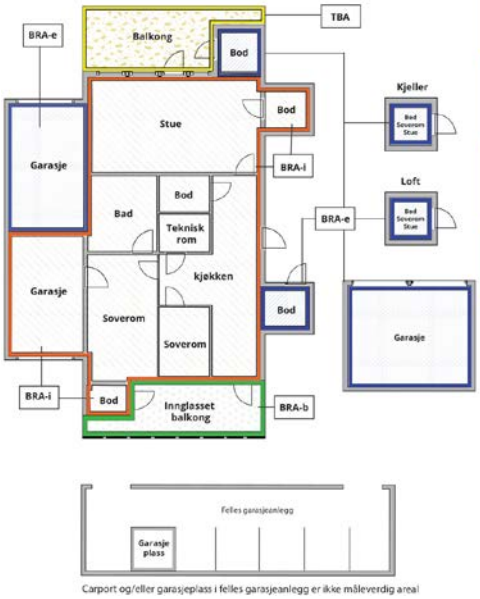
Hva er måleverdig areal?

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

3-roms andelsleilighet i 2. etasje.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	54			54	
Kjeller		6		6	
SUM	**54**	**6**			
SUM BRA	**60**				

Romfordeling

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

Kommentar

Romhøyde målt i stue er 2,98 m.

Eier disponerer 2 kjellerboder merket 91B H0201 på henholdsvis ca 3 og 2,7 m².

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for den bygningssakkyndiges valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940:2023).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem/opplyst til den bygningssakkyndige av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Den bygningssakkyndige har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt tegninger innhentet av megler, og disse er lagt til grunn for vurderingen. Leilighet C2v er vurdert som lik dagens planløsning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier opplyser at kjøkkenet ble delvis oppusset i 2026, med nye fronter, ny benkeplate og enkeltvise hvitevarer. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Oda Lien	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	417		0	597.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schweigaards gate 91B

Hjemmelshaver
Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
880814192		Boligbyggelaget USBL	Lie-Nielsen Martin, Lien Oda

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende		Opprinnelig innskudd		Andel fellesgjeld	
11	100	*23.09.2026*	585 000	*23.09.2026*	105 358	*23.09.2026*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo, delbydel Enerhaugen. Området består hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse med innslag av nyere lavblokker. Store grøntområder og parker ligger i umiddelbar nærhet, blant annet Middelalderparken og Klosterenga. Det er kort vei til dagligvare og øvrig servicetilbud, gode kollektivforbindelser og gangavstand til Oslo sentrum og Oslobukta.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, jf. reguleringsplan S-2255 med formålsflate «Bolig m/tilhørende anlegg». Deler av eiendomsteigen berøres i tillegg av formålsflate avsatt til jernbaneformål.

Om tomten

Eiet tomt på 597,7 m², jf. matrikkelutskrift av 21.09.2026 (gnr. 233, bnr. 417). Tomten er fellesareal for borettslaget og er opparbeidet med bakgård. Det følger ingen parkeringsplass med andelen. Barnevognsgarasje kan leies av borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

Borettslagets vedtekter gir ikke andelseierne forkjøpsrett ved overdragelse av andeler. Erverv av andel må godkjennes av styret. Felleskostnader utgjør kr 7 952 per måned (USBLs boligopplysninger av 23.09.2026), inklusive bredbånd kr 312 og leie av barnevognsgarasje kr 200. Andel fellesgjeld utgjør kr 105 358 per 23.09.2026, fordelt på felleslån kr 68 786 og IN-lån kr 36 572. Det foreligger ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld for denne andelen. Borettslaget er tilknyttet sikringsordning for felleskostnader. Det er ingen restanse på felleskostnader per 23.09.2026.

Bebyggelsen

Bygården er oppført i 1891 (rammetillatelse 06.06.1891, tatt i bruk 31.12.1891) og er en klassisk bygård med grunnmur av naturstein og yttervegger av tegl som er pusset og malt. Yttertak av tre, tekket med takstein. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Bygningen i Schweigaards gate 91 A/B har seks etasjer og 21 boenheter, samlet BRA 1 735 m² (matrikkelutskrift 21.09.2026, bygningsnr. 80609280). Bygningen har ikke heis. Boligen ligger i 2. etasje. Eiendommen tilhører Borettslaget Schweigaardsgate 89/91, org.nr. 880 814 192, som til sammen består av 42 boliger og ingen næringslokaler, fordelt på Schweigaards gate 89 (gnr. 233, bnr. 414) og 91 (gnr. 233, bnr. 417). Forretningsfører er Boligbyggelaget USBL, org.nr. 950 285 680, og revisor er KPMG. Oppvarming er oppgitt som elektrisk. Varmtvann samt TV/bredbånd inngår i felleskostnadene. Borettslaget fikk ferdigattest for rehabilitering av ni skorsteiner i 2022 (sak 202115218). Bygningen er registrert som SEFRAK-minne (leiegård i mur, 1875-1899).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	78888288	Fullverdi		

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Fullverdiforsikring, jf. årsmelding 2025. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	10.09.2026	Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.10.2026	Utfylt av selger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	
2	15.10.2026	

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.

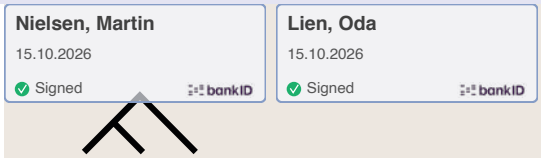
Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- 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

Martin Lie-Nielsen

Oda Lien

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2023
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Schweigaards gate 91B
0656 OSLO

0301-233/417/0/0

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?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

   Firmanavn: M-tek

   Beskrivelse av arbeidet: Modernisert 2023 M-Tek la nye varmekabler på baderomsgulvet.

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

• **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?

• **Ja**

Ett vindu i stuen kan ikke åpnes.

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

• **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**

Huset er skeivt. Det synes i de fleste linjer - fra gulv til tak.

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**

Forrige eier fortalte at det hadde kommet vann i kjelleren ganger da gaten ble oversvømt. Det har kun skjedd én gang siden våren 2023. Omfanget var ikke stort. Problemet forsvant stort sett etter at kommunen løftet Hovinbekken opp av rør i parken ved siden av ettersom gaten ikke oversvømmes lengre.

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

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

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?

- **Ja**

Rotter i kjelleren vinteren 2026. Problemet er utryddet, og innganger tettet.

Brune pelsbiller i leiligheten. Antakelig utryddet av oss selv ved grundig renhold av leilighet over lengre periode.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Borettslaget hadde profesjonelt skadedyrfirma som tettet hull og satte ut feller. Firmaet kontrollerte feller i flere uker.

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: For å bli kvitt pelsbiller som dukket opp mars 2026 støvsugde vi grundig og daglig. Fryste klær og tekstiler og vasket disse godt. Billene er borte så vidt vi vet.

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**

Røykrør tilknyttet en peis i en annen boenhet i oppgangen hadde forskjøvet seg slik at det oppsto en åpning ved tilkoblingen til pipeløpet. Det var ingen problemer i vår boenhet og problemet ble løst innen kort tid.

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

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Styret i borettslaget tok hånd om løsning sammen med eier i den aktuelle boenheten.

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**

Antakelig utført mye arbeid. Boligen er over 130 år gammel. Vi vet ikke om spesifikke arbeider.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

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

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

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

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?

• **Ja**

Salgsoppgave fra 2023 med tilhørende byggesakkyndigvurdering er tilgjengelig hos Eiendomsmegler1.

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

• **Ja**

Toglinjen kan bråke i hagen, men høres ikke fra boenheten.

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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen 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?

• **Ja**

Har vært problemer med felles portsystem i borettslaget. Det medfører ikke økte utgifter for eiendommen. Og blir regelmessig forsøkt fikset av styret i borettslaget.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Vet ikke

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt portanlegg innstallert i september.

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?

- **Ja**

El-tilsyn ble gjennomført i desember 2025. Endelig godkjent i januar. Dokumentasjon kan vedlegges.

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.

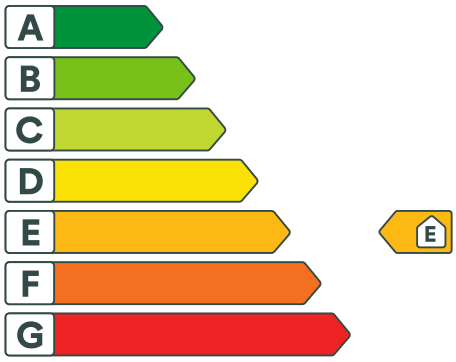
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen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

enova

Energiattest



Adresse **Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365755**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80609280**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **417**
Seksjonsnummer **—**	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 **1891**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk 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 **237,24**

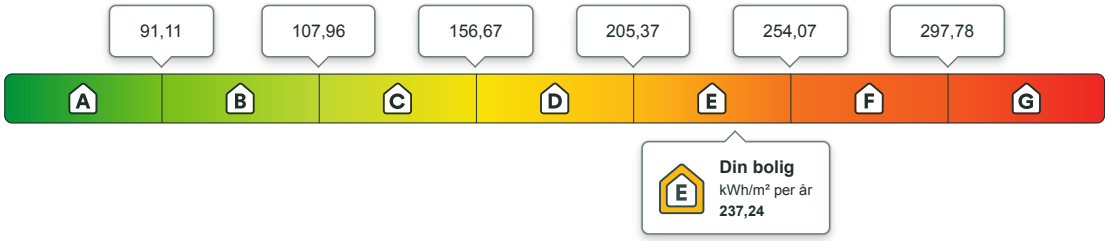
Schweigaards gate 91B, 0656 OSLO

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
12 810,77	**237,24**

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 91B, 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 91B, 0656 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: 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 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: 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 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

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 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: 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 utendørs

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 24: 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 25: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
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 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163257/ 86540156

Deres ref.:

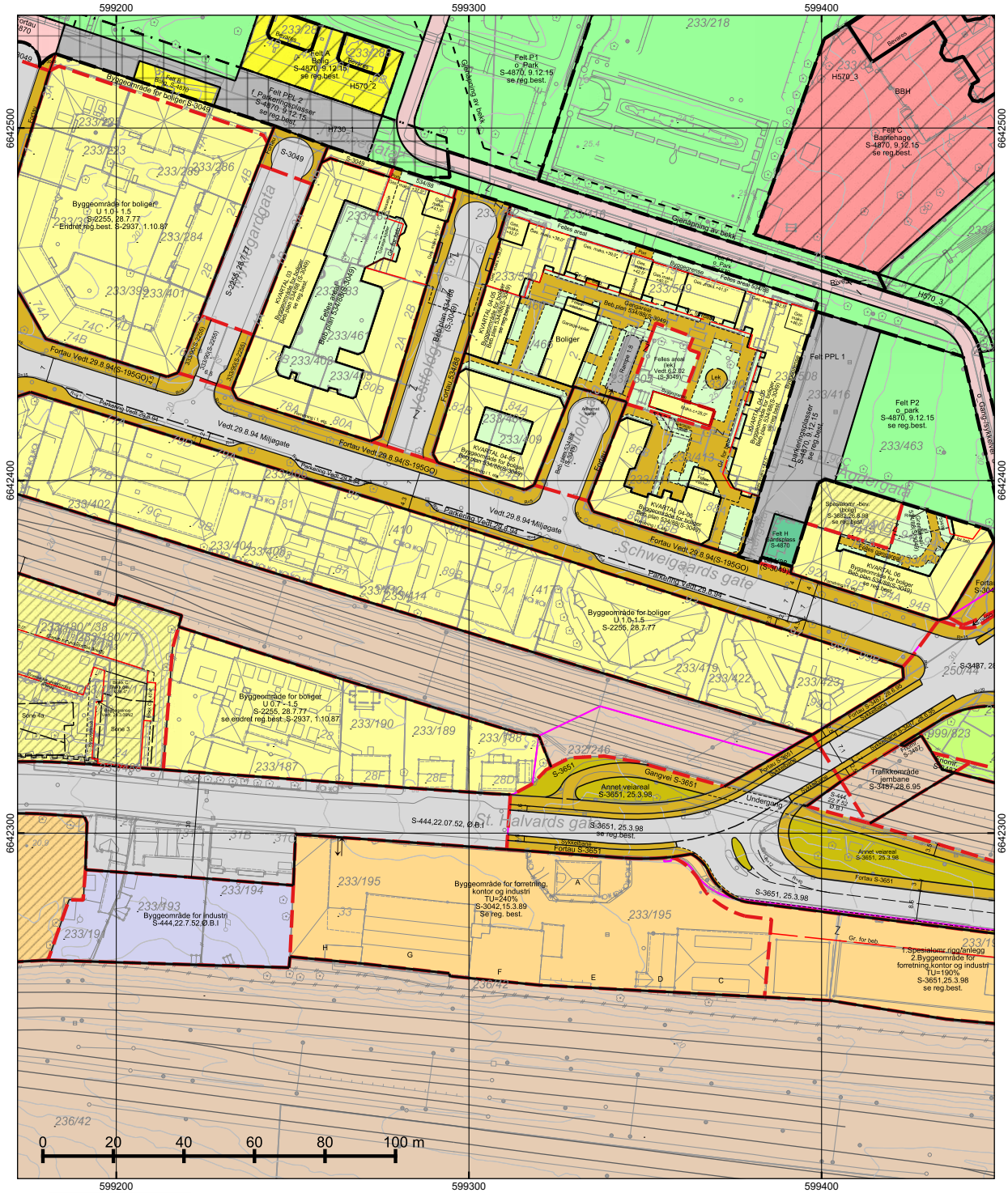
Adresse: Schweigaards gate 91

Kommentar:

Gnr/Bnr: 233/417

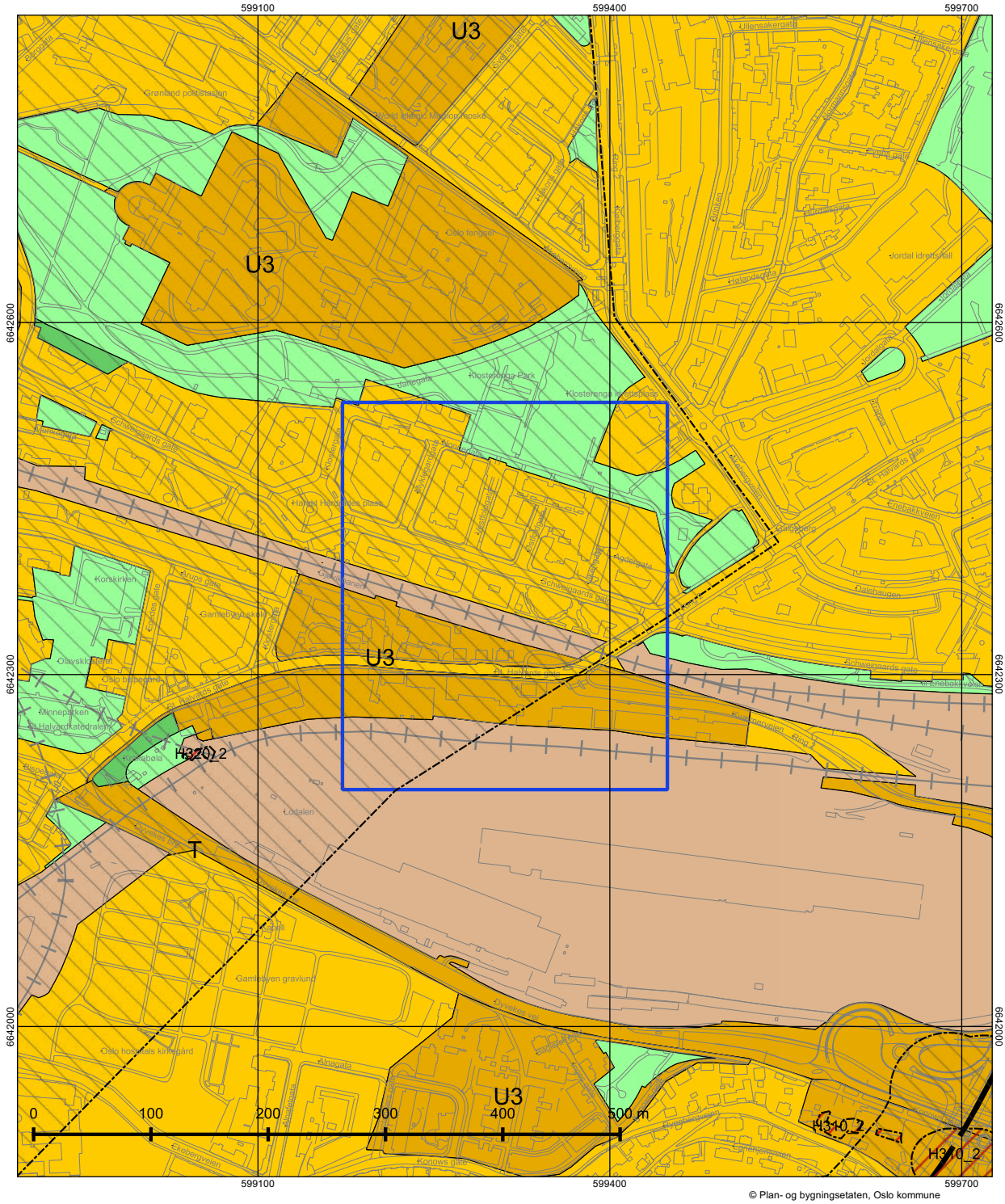
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599200
599300
599400
6642500
6642400
6642300
Schweigaards gate
Vedt.29.8.94 Miljøgate
Fortau Vedt.29.8.94(S-195GO)
Parkering Vedt.29.8.94
Gangvei S-3651
Annet veareal S-3651, 25.3.98
Fortau S-3651
St. Halvards gate
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77
Byggeområde for boliger U 0.7 -1.5 S-2255, 28.7.77 se endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for forretning, kontor og industri TU=240% S-3042,15.3.89 Se reg. best.
Byggeområde for industri S-444,22.7.52,Ø.B.I
Felt P1 o Park S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt P2 o park S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt C Barnehage S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt A Bolig S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Felt PPL 1
Felt PPL 2 f. Parkeringsplasser S-4870, 9.12.15 se reg.best.
Trafikkområde jernbane S-3487,28.6.95
Boliger
Felles areal
Felles arbeid (lek) Vedt.6.2.82 S-3049
Lek
Felt H Gardsplass S-4870
Spesialområde bevaring S-3482,26.8.88 se reg.best.
Gangpassasje
Gangpassasje S-3049
Gangpassasje S-3049(S-3049)
Gangpassasje S-3049(S-3049)
Gangpassasje S-3049(S-3049)

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163257/86540156
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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Dennis Sandaunet

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/11	**Fødselsdato eier:**	31.01.1997
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	30.07.1994
0656 OSLO	**Eiere:**	Martin Lie-Nielsen, Oda Lien		
Organisasjonsnr: 880 814 192	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 952**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	83
	Avdrag IN-lån 2	149
	Renter felleslån 2	406
	Renter IN-lån	376
	Avdrag IN-lån	2 333
	Felleskostnader	3 330
	Renter IN-lån 2	305
	Renter felleslån	162
	Avdrag felleslån 2	296
Tilleggsytelser:	Bredbånd	312
Objekt:	1264/7 Barnevognsgarasje (12640 - 3)	200

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	318 432	Gjeld siste årsoppg.:	335 411
Klient ajourf. lån:	17 480 317,06	Klient gj. s. årsoppg.:	12 272 899

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 4.03% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 23.09.2026: 2 729 607
Andel av saldo: 121 258
(siste termin 01.07.2030)
IN

Lånenummer: 12136017118, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 65.99648
Saldo per 23.09.2026: 3 856 250
Andel av saldo: 91 815
Første termin/første avdrag: 30.12.2018 (siste termin 30.11.2042)

Lånenummer: 12136017126, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 85
Saldo per 23.09.2026: 3 579 873
Andel av saldo: 68 786
Første termin/første avdrag: 30.09.2018 (siste termin 30.09.2047)

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/11	**Fødselsdato eier:**	31.01.1997
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	30.07.1994
0656 OSLO	**Eiere:**	Martin Lie-Nielsen, Oda Lien		

Organisasjonsnr: 880 814 192

3: Fellesgjeld

IN

Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 82
Saldo per 23.09.2026: 1 653 534
Andel av saldo: 36 572
Første termin/første avdrag: 30.06.2022 (siste termin 31.12.2046)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Karima Angelina Avolio
Adresse: Parkveien 9A
Postnr/-sted: 0350 OSLO
Telefon: Mob.: 95816937
E-post: schweig8991@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

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:	335 411	Andre inntekter:	2 134
Annen formue:	20 146	Utgifter:	18 182		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	585 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 233/414
Bygningstype: Blokk

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	600.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78888288

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91	**Vår ref.:**	1264/11	**Fødselsdato eier:**	31.01.1997
Schweigaards gate 91 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	30.07.1994
0656 OSLO	**Eiere:**	Martin Lie-Nielsen, Oda Lien		

Organisasjonsnr: 880 814 192

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Fasiliteter:

Barnevognsgarasje til leie for 100,-/mnd. Kan være venteliste.

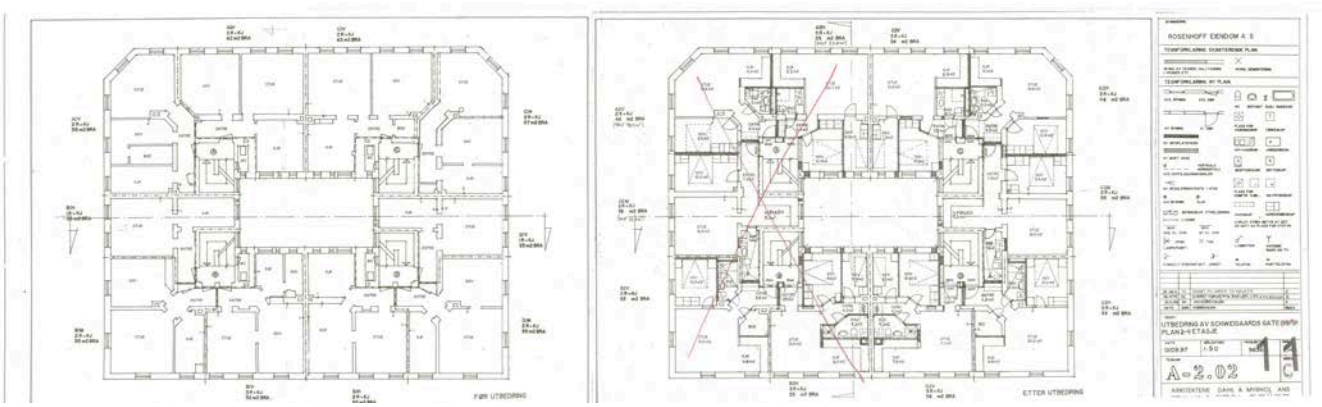
Individuell nedbetaling av fellesgjeld - IN: Borettslaget har IN-ordning på lånenr 111454587 og lånenr 1213.60.17126 med mulighet for innbetaling 15.mars og 15.september. Usbl v/rådgiver må få beskjed innen hhv 1.mars og 1.september dersom andelseier ønsker å innbetale på sin andel fellesgjeld.

Forkjøpsrett: Nei

Eiendomsskatt Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

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

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


FØR UTBEDRING
ETTER UTBEDRING
ROSENHOFF EIENDOM A/S
A-2.02

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Thomas Asdahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Thomas Asdahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Oda Lien

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: 3

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 3

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 200.000,- ble godkjent

5. Avklaring av bruk og fordeling av parkeringsplasser

Styret legger frem sak om avklaring av bruk av én parkeringsplass på 91-siden i borettslaget.

Bakgrunnen for saken er at styret i forbindelse med en konkret henvendelse har gjennomgått borettslagets vedtekter, generalforsamlings- og styreprotokoller samt tilgjengelige avtaler knyttet til parkeringsplasser. Gjennomgangen viser at parkeringsplassen er fellesareal, og at det ikke foreligger formelle vedtak eller avtaler som tildeler eksklusiv og varig bruksrett til denne parkeringsplassen knyttet til en bestemt andel.

Styret gis fullmakt til å administrere bruken av parkeringsplassen på 91-siden. Styret sender ut e-post til samtlige andelseiere med frist for å melde interesse for bruk av parkeringsplassen.

Ved første opprettelse av interesselisten tildeles plassering på listen basert på ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet beregnes etter dato for overtakelse av andel.

Dersom en andelseier ikke melder interesse ved første opprettelse av listen, vil vedkommende ved senere påmelding bli plassert nederst på listen, uavhengig av ansiennitet. Etter at listen er etablert, vil ansiennitet ikke lenger være avgjørende for rekkefølgen.

Tildeling av parkeringsplassen gjelder for en periode på to år av gangen. Når perioden utløper, går parkeringsplassen videre til neste andelseier på listen. Listen følges fortløpende.

Ordningen er ment å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av parkeringsplassen.

Vedtak:
Forslaget ble vedtatt:
Styret gis fullmakt til å administrere bruken av parkeringsplassen på 91-siden.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Karima Angelina Avolio ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Karima Angelina Avolio for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Hildegunn Solbakk for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Cristina Maria Nes Nunez ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Siri Røhr-Staff ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Vedtak:

Valgt ble: Cristina Maria Nes Nunez for ett år.

Valgt ble: Siri Røhr-Staff for ett år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Asdahl (sign.)	10.04.2026
Protokollvitne	Oda Lien (sign.)	11.04.2026



INNKALLING 2026

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Torsdag 09.04.2026 kl. 18:00

Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Møtet finner sted torsdag 09.04.2026 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Avklaring av bruk og fordeling av parkeringsplasser

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 200.000,- godkjennes

5. Avklaring av bruk og fordeling av parkeringsplasser

Styret legger frem sak om avklaring av bruk av én parkeringsplass på 91-siden i borettslaget.

Bakgrunnen for saken er at styret i forbindelse med en konkret henvendelse har gjennomgått borettslagets vedtekter, generalforsamlings- og styreprotokoller samt tilgjengelige avtaler knyttet til parkeringsplasser. Gjennomgangen viser at parkeringsplassen er fellesareal, og at det ikke foreligger formelle vedtak eller avtaler som tildeler eksklusiv og varig bruksrett til denne parkeringsplassen knyttet til en bestemt andel.

Styret gis fullmakt til å administrere bruken av parkeringsplassen på 91-siden. Styret sender ut e-post til samtlige andelseiere med frist for å melde interesse for bruk av parkeringsplassen.

Ved første opprettelse av interesselisten tildeles plassering på listen basert på ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet beregnes etter dato for overtakelse av andel.

Dersom en andelseier ikke melder interesse ved første opprettelse av listen, vil vedkommende ved senere påmelding bli plassert nederst på listen, uavhengig av ansiennitet. Etter at listen er etablert, vil ansiennitet ikke lenger være avgjørende for rekkefølgen.

Tildeling av parkeringsplassen gjelder for en periode på to år av gangen. Når perioden utløper, går parkeringsplassen videre til neste andelseier på listen. Listen følges fortløpende.

Ordningen er ment å sikre en forutsigbar og rettferdig fordeling av parkeringsplassen.

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å administrere bruken av parkeringsplassen på 91-siden.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karima Angelina Avolio, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Hildegunn Solbakk, Valgt fra 12.03.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Dan Rachou, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Cristina Maria Nes Nunez, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Siri Røhr-staff, Valgt fra 19.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Karima Angelina Avolio ble i 2024 valgt som styreleder for 2 år. På valg.

Forslag til vedtak: Karima Angelina Avolio

6.2 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble i 2024 valgt som styremedlem for 2 år. På valg.

Forslag til vedtak: Hildegunn Solbakk

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Cristina Maria Nes Nunez ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.
Siri Røhr-Staff ble i 2025 valgt som varamedlem for ett år. På valg.

Forslag til vedtak: Cristina Maria Nes Nunez og Siri Røhr-Staff

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 496 941**	**1 177 869**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	848 543	1 677 168
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 211 562	-2 432 950
Endringer i andre langsiktige poster	778 555	1 074 854
B. Årets endring disponible midler	**-584 463**	**319 072**
C. Disponible midler	**912 478**	**1 496 941**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	966 677	1 552 854
Kortsiktig gjeld	-54 199	-55 913
C. Disponible midler	**912 478**	**1 496 941**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 585 285	3 795 385	3 686 851	3 500 540
Sum leieinntekt		**3 585 285**	**3 795 385**	**3 686 851**	**3 500 540**
Sum inntekt		**3 585 285**	**3 795 385**	**3 686 851**	**3 500 540**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	21 150	21 150	21 150	28 200
Styrehonorar	2	150 000	150 000	150 000	200 000
Driftskostnad					
Energikostnad		266 871	319 260	308 000	292 000
Kostnad eiendom/lokale	4	190 918	52 170	52 500	71 000
Kommunale avgifter/renovasjon		498 041	384 418	441 000	460 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	7 754	6 188	6 500	6 875
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	39 066	6 057	3 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	7	745 861	86 035	171 000	73 000
Revisjonshonorar		6 893	6 226	7 000	7 700
Forretningsførerhonorar		82 517	79 420	83 000	86 000
Andre honorar	8	26 185	27 910	27 000	29 000
TV/bredbånd		166 996	152 641	157 000	199 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		327	279	0	500
Kontingent og gaver		3 200	3 296	3 000	3 500
Forsikring		394 552	351 126	374 400	431 000
Andre kostnader	9	19 189	15 046	9 700	12 000
Sum kostnad		**2 619 520**	**1 661 221**	**1 814 250**	**1 908 775**
Driftsresultat før IN		**965 765**	**2 134 165**	**1 872 601**	**1 591 765**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		499 803	311 744	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 465 568**	**2 445 909**	**1 872 601**	**1 591 765**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		96 499	91 965	25 000	0
Rentekostnad		713 523	860 705	770 090	601 316
Netto finansposter		**617 025**	**768 741**	**745 090**	**601 316**
Årsresultat		**848 543**	**1 677 168**	**1 127 511**	**990 449**
Overført til/fra annen egenkapital		848 543	1 677 168	0	0
SUM OVERFØRINGER		**848 543**	**1 677 168**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	7 761 853	7 761 853
Bygninger	3	56 920 261	56 920 261
Påkostninger	3	189 713	189 713
Sum anleggsmidler		**64 871 827**	**64 871 827**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		36 531	27 125
Kundefordringer		0	20 000
Andre kortsiktige fordringer		2 195	3 524
Forskuddsbetalte kostnader		43 844	33 902
Innestående konsernkonto og bank		884 107	1 468 303
Sum omløpsmidler		**966 677**	**1 552 854**
SUM EIENDELER		**65 838 504**	**66 424 681**

Balanse 2025 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		**4 200**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		22 092 588	21 244 045
Sum opptjent egenkapital		**22 092 588**	**21 244 045**
Sum egenkapital	**10**	**22 096 788**	**21 248 245**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	12 272 899	14 484 461
Borettsinnskudd		25 450 000	25 450 000
IN nedbetalt fellesgjeld	11	5 964 617	5 186 061
Sum langsiktig gjeld		**43 687 516**	**45 120 522**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		12 136	16 660
Leverandørgjeld		36 408	54 983
Påløpne renter		2 630	3 134
Annen kortsiktig gjeld		3 025	-18 863
Sum kortsiktig gjeld		**54 199**	**55 913**
Sum gjeld		**43 741 715**	**45 176 435**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**65 838 504**	**66 424 681**
Pantstillelser	12	43 687 516	45 120 522

Sted:_____ Dato:_____

Karima Angelina Avolio Styreleder	Dan Rachou Styremedlem	Hildegunn Solbakk Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 745 688	1 721 988
3617 Leieinntekter bod,barnevogngarasje,p-plass	31 000	31 004
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	157 060	142 128
3650 Innkrevde felleskostn. renter	717 164	845 938
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	934 373	1 054 328
Sum	**3 585 285**	**3 795 385**

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter	Bygninger	Varmekabler i nedløp
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 761 853	56 920 261	189 713
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 761 853	56 920 261	189 713
Anskaffelsesår :	1999	1999	2018
Antatt levetid i år :			

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige forsikring Polisenr. 78888288.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 600 kvm. G.nr 233, b.nr 414 og 417. og utgjør 7.761.853,- kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	1 306	86
6361 Fast renhold	51 000	44 500
6362 Skadedyrutryddelse	120 335	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 310	0
6392 Containerleie/tømming	7 668	4 360
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	9 299	3 224
Sum	**190 918**	**52 170**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	594	0
6420 Lisens Bevar HMS	7 160	6 188
Sum	**7 754**	**6 188**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	4 523	455
6540 Inventar	0	2 444
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	29 926	1 467
6552 Driftsmateriell	4 617	1 691
Sum	**39 066**	**6 057**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	30 764
6602 Vedlikehold VVS	18 388	7 603
6603 Vedlikehold elektro	489 490	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 919	10 393
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	196 250	14 374
6630 Egenandel forsikring	12 000	10 000
6642 Snekkerarbeid	2 875	0
6648 Vedlikehold dører og porter	13 940	12 901
Sum	**745 861**	**86 035**

6603 gjelder sjekk av Elanlegg og servicer .
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 185	27 910
Sum	**26 185**	**27 910**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtaler inngått med Usbl som IN avtale, SMS tjenester.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	4 460	4 669
7719 Møter, div. styret	4 118	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 000	0
7770 Betalingskostnader	1 438	1 117
7773 Omkostninger innkreving	2 452	2 314
7790 Andre kostnader	4 785	6 373
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-63	574
Sum	**19 189**	**15 046**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	4 200	0	4 200
Sum innskutt egenkapital	**4 200**	**0**	**4 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	21 244 045	848 543	22 092 588
Sum opptjent egenkapital	**21 244 045**	**848 543**	**22 092 588**
Sum egenkapital	**21 248 245**	**848 543**	**22 096 788**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:				Utbedring av ventilasjon/pipeløp
Lånenummer:	**12136017126**	**12136017118**	**111454587**	**16365226079**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2018	2005	2022
Rentesats:	5.20 %	5.20 %	4.281 %	5.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.12.2042	01.07.2030	30.12.2046
Opprinnelig lånebeløp:	8 498 979	5 000 000	25 000 000	1 834 066
Lånesaldo 01.01:	4 279 954	4 064 165	4 423 567	1 716 774
Avdrag i perioden:	654 105	134 556	1 382 161	40 740
Lånesaldo 31.12:	**3 625 850**	**3 929 609**	**3 041 406**	**1 676 035**
Saldo 5 år frem i tid:	3 111 099	3 106 204	0	1 423 894
Andelssaldo 01.01:	2 936 179	0	2 249 882	0
Innbetalt IN i perioden:	563 109	0	715 249	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	71 816	0	427 988	0
Andelssaldo 31.12:	**3 427 473**	**0**	**2 537 143**	**0**
Sum pantegjeld for lån:	**7 053 323**	**3 929 609**	**5 578 549**	**1 676 035**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 111454587	1	296 777	296 777
	1	251 836	251 836
	1	154 397	154 397
	1	135 111	135 111
	2	135 110	270 220
	2	135 109	270 218
	1	135 108	135 108
	1	132 735	132 735
	3	132 734	398 202
	1	132 732	132 732
	1	127 897	127 897
	1	127 896	127 896
	1	115 822	115 822
	1	115 821	115 821
	1	115 820	115 820
	1	115 818	115 818
	1	56 511	56 511
	1	55 774	55 774
	1	32 710	32 710
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017118	42	93 562	3 929 604
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017126	1	423 250	423 250
	1	359 158	359 158
	1	220 198	220 198
	4	192 691	770 764

Langsiktig gjeld

	2	189 301	378 602
	2	189 300	378 600
	2	182 405	364 810
	3	165 186	495 558
	1	165 185	165 185
	1	69 670	69 670
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226079	1	81 433	81 433
	1	79 492	79 492
	1	68 185	68 185
	1	67 532	67 532
	1	43 694	43 694
	1	43 074	43 074
	2	42 373	84 746
	10	37 070	370 700
	10	36 434	364 340
	2	35 732	71 464
	6	35 096	210 576
	6	31 800	190 800

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.
Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.
Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,
og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	18 237 516
Innskuddskapital	25 450 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**43 687 516**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**64 871 827**

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. 25 450 000,-.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styreleder	Karima Angelina Avolio (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Hildegunn Solbakk (sign.)	28.02.2026
Styremedlem	Dan Rachou (sign.)	02.03.2026

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 Schweigaardsgate 89/91

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: JHHQ3-V01G6-X4W3A-1ZJ81-ILFRT-G34B2

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: JHHQ3-V01G6-X4W3A-1ZJ81-ILFRT-G34B2

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-02 16:08:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: JHHQ3-V01G6-X4W3A-1ZJ81-ILFRT-G34B2

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 2025 - Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karima Angelina Avolio
Styremedlem, Hildegunn Solbakk
Styremedlem, Dan Rachou
Varamedlem, Cristina Maria Nes Nunez
Varamedlem, Siri Røhr-staff

Styret i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 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 Schweigaardsgate 89/91 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 880814192

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78888288. 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 bolig 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 Schweigaardsgate 89/91 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 24.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 09.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

ORDENSREGLER

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Ro og orden

Beboerne plikter å holde ro og orden og å vise hensyn. Etter kl 23 skal det være ro. Skal det holdes fest etter kl 23 som kan virke forstyrrende på naboer, **skal** dette varsles på forhånd. Selv ved varslet fest kreves det av beboerne å vise hensyn. Ved fest etter kl 23 skal vinduer holdes lukket, da lyden bærer godt i bakgården og mellom bygningene. Beboere som kommer eller går etter kl 23 skal vise hensyn og ikke støye.

Musikk bør ikke forekomme etter kl 23 eller før kl 7. Hensyn må alltid vises ved bruk av radio, TV, musikkanlegg, musikkinstrumenter og lignende. Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende musikk eller musikkøvelser, har styret rett til å gripe inn. Musikkundervisning er ikke tillatt uten styrets godkjennelse, som styret har rett til å trekke tilbake.

Ved oppussing eller annet støyende arbeid skal det gis beskjed til naboer minst en uke i forveien. Dette for at naboer skal kunne tilrettelegge dagene sine dersom arbeidet kan virke sjenerende.

Lek og støy i trapper, kjeller eller ganger er ikke tillatt.

Renhold

Borettslaget kan opprette særskilte ordensregler. Tørking eller lufting av tøy ved oppheng mellom vinduene er ikke tillatt, heller ikke å riste tøy fra vinduene. Teppebanking er ikke tillatt, fra vinduer eller i bygningene. Lufting må ikke foretas gjennom entrédør.

Styret gir instruks om vindusvask i trapperom, samt periodisk rengjøring av fellesarealer i kjeller. Kjellerboder tilhørende den enkelte leilighet rengjøres av vedkommende leietaker.

Fellesareal

Uvedkommende ting, herunder sykler, barnevogner, ski og lignende, tillates ikke hensatt i eiendommens fellesarealer. Barnevogner kan stilles under trappene i oppgangene. Kjøretøyer tillates ikke plassert i gårdsrom eller i kjeller. Borettslaget kan anordne stativ eller skur for sykler. Sykler skal stilles i/ved stativ, og ikke plasseres ved dørene til trappeoppgangene. Sykling og ballspill er ikke tillatt i portrom og gårdsrom.

Røyking skal ikke forekomme i trapperom, kjeller, gårdsrom eller portrom, da røyk trekkes inn gjennom lufteanlegget og sprer lukt i samtlige leiligheter. Røyking kan tillates på plenarealet dersom det ikke plager andre. Sneiper skal ikke kastes på borettslagets areal. Når det fremkommer berettiget klage over sjenerende eller forstyrrende røyking, har styret rett til å gripe inn.

Skriving og tegning på vegger, dører, tak og gulv må ikke forekomme.

Beboerne plikter å forhindre skade på grøntanlegget. Grilling er tillatt under forutsetning av at den som griller rydder opp etter seg. Det er ikke lov å bruke engangsgriller på gressplenen.

Avfall må ikke kastes i klosetter. Søppel og aske må bare tømmes i søppelkassene. Det må ikke være glør i asken. Flytende stoffer og lett antennelig materiale må ikke legges i søppelkassene. Søppelkassene skal holdes lukket. Store gjenstander som ikke får plass i søppelkassene skal ikke hensettes ved søppelkassene.

Borettslaget har dugnad minst to ganger pr år. I forbindelse med dugnad bestilles container, slik at kasting av gjenstander kan planlegges i forhold til dette. Beboerne oppfordres til å stille opp på dugnadene.

Skilter, flaggstenger, antenner (herunder parabolantenner) blomsterkasser, markiser og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.

Trappevinduer må ikke stå åpne om natten, eller i regn og blåst. Beboer som setter åpent et slikt vindu, plikter å påse at det etter kort tid igjen er lukket, og er selv erstatningspliktig hvis skade inntreffer.

Elektrisk lys i kjeller skal slokkes etter bruk. Åpen ild og fyrstikker må ikke brukes i kjeller. Port og hoveddører til trappeoppganger samt dører til kjeller skal holdes låst.

All bruk av fyrverkeri uansett type på borettslagets areal er strengt forbudt.

Som husordensregler gjelder også instruks for behandling av teknisk utstyr og fellesantenne.

Alle boder i kjelleren må opprettholde tilstrekkelig innsyn til enhver tid. Dette er nødvendig av hensyn til brannsikkerheten. Det er derfor ikkje tillatt å dekke til eller blokkere for innsyn.

Beboere oppfordres til å benytte askebegre for røykeavfall og snus. Dette tiltaket er nødvendig for å opprettholde et rent og hygienisk bomiljø samt. for å unngå brannfare og forsøpling.

Overtredelse av disse ordensregler kan berettige borettslaget til å si opp leieforholdet. Beboerne oppfordres til å vise godt naboskap ved å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

Vedtekter

for

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

(Vedtatt på konstituerende generalforsamling 23. april 1999)

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 med forretningskontor i Oslo, er et andelslag med formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eiendommene Schweigaardsgate 89/91; gnr. 233, bnr. 414 og gnr. 233, bnr. 417 i Oslo kommune, besørge eiendommene utbedret og leie ut boliger i eiendommene til andelseierne.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler, ansvar

Andelene skal være pålydende ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget og eie en andel hver. Videre kan firmaer være andelseiere og eie en andel hver for utleie til sine ansatte.

Andre enn ektefeller eller personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettsslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner. Ved andelseiers død kan gjenlevende ektefelle eller samboer overta andelen.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbrev, samt ordensregler dersom slike er fastsatt.

§ 4. Overføring av andel

Andelseierne har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom styret ikke gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

***§* 5. Godkjennelse av ny andelseier**

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjennelse dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene; jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med eventuelle bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av offentlig kredittinstitusjon som har gitt laget lån.

Videre kan styret nekte godkjennelse når det ellers er saklig grunn for det. Godkjennelse kan - utenom de tilfeller som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle/samboer eller andelseierens eller ektefellens/samboers slektninger i rett opp- eller nedadstigende linje: søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen

som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjennelse nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boligen, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han har fått ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gis ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknad om godkjennelse. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjennelse kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjennelse er uriktige eller er holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

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

§ 6. Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget skal ikke kunne gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

§ 7. Fremleie

Fremleie er tillatt med samtykke fra borettslagets styre. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

§ 8. Styre

Laget skal ha et styre som består av styreleder og to styremedlemmer samt to varamedlemmer.

Funksjonstiden for styreleder cg de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at ett av styremedlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger styremedlemmer og varamedlemmer. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger selv varaleder og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilstede og minst to stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge, eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, annet ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av den årlige husleie.

§ 10. Firmategning

Formannen sammen med et styremedlem tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de krever behandlet.

Innkallelse til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel; som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret og dermed spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Spørsmål om ansvarsfrihet
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer; jfr, § 8
6. Eventuell godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 13. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av styrets formann. Styret kan likevel bestemme at generalforsamlingen skal velge en annen møteleder og kan også fremme forslag om hvem som skal velges.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 9 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen, og fungerer inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Sikkerhet mot mislighold

Overfor den enkelte andelseier forbeholder borettslaget seg rett til 1. prioritets pant med et beløp tilsvarende 12 - tolv - måneders husleie som sikkerhet for oppfyllelse av husleiebetingelsene.

§ 16. Endringer i vedtektene

Endringer av lagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedel av de avgitte stemmer.

§ 17. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960 med senere endringer.

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 91B, 0656 OSLO
Gnr 233, bnr 417, , andelsnr. 11 i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 med orgnr.: 880814192 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6016260175

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)

Notater

Visste du at...

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

Notater

Oppdragsnummer 6016260175
Sist oppdatert 18.10.2026

Oliver Bruksås
avdelingsleder/eiendomsmegler

Telefon: 911 18 798
E-post: oliver.bruksaas@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet