

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

Kaisa Strøm

Mobil 480 61 076

E-post kaisa.strom@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 458 432,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 4 659 822,-
Felleskostn.: Kr 8 540,-
Selger: Larry Skaar

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1891
BRA-i/BRA Total 56/61 kvm
Tomtstr.: 600.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 417
Andelsnr.: 15
Oppdragsnr.: 1002250408

Ditt nye hjem?

Ønsker du deg en klassisk leilighet i et urbant område med gåavstand til "alt"? Da bør du ta turen til Schweigaards gate 91A!

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje i en av Gamlebyens godt bevarte og klassiske gårder. Kombinasjonen av den rause takhøyden, store vinduer og forrige århundres romslighet bidrar til en herlig romfølelse. Planløsningen er gjennomgående og begge soverommene vender mot indre bakgård.

Her bor du med alt du måtte ønske deg i nærheten. Storbyens fasiliteter er kun en liten rusletur unna, enten du ønsker handlemuligheter, parkliv eller restaurantbesøk.

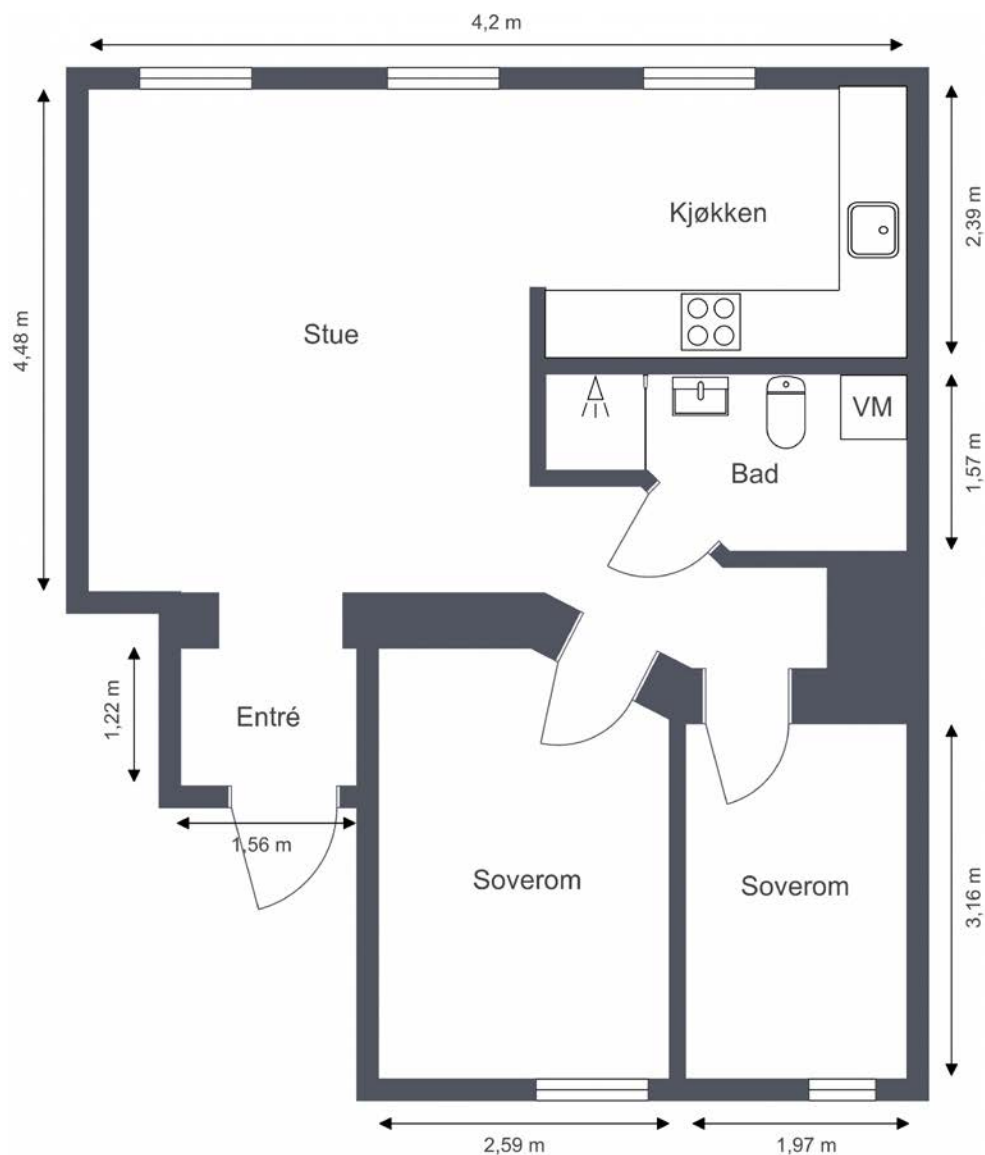
-IN-ordning: innfrielse av kr. 327 800,- vil gi nye felleskostnader på ca. kr. 4574,-
-Varmtvann og internett inkl. i felleskostnande
-Rosett og stukkatur
-Store vindusflater
-To kjellerboder
-Flotte fellesområder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	73
Energiattest	114
Nabolagsprofil	115
Andre vedlegg	118
Budskjema	124

Plantage



Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk.
Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Velkommen til denne klassiske perlen i Schweigaards gate 91A!





Første møte med leiligheten er store vindusflater på rekke og rad, en takhøyde på 3 meter og klassiske detaljer som rosett og stukkatur.



Stuen er hjertet i denne boligen, med plass til møblering i ulike soner. Et sted det er godt å slappe av eller å invitere venner over.



Denne boligen har et stort potensial til å bli akkurat det du selv ønsker.



Leiligheten har noe form for moderniseringsbehov, alt etter øyet som ser.



Beliggenheten i 2. etasje gir stue og kjøkken godt med lys, samt svært lite innsyn.



Boligen ble totalrenovert innvendig i 1999/2000, og holder en standard deretter.



Leiligheten er sydvendt og tilfører rommet sol, lys og varme.



Kjøkkenet har en fin plassering i tilknytning stuen, noe som skaper et sosialt allrom.



Robust og tidløst kjøkken fra 1999. Alderen tilsier noe preg av slitasje.



Drømmer du om peis, så er det pipeløp i hjørnet av stuen med mulighet for det.



Her er de vakre klassiske elementene godt bevart.



Her kan du være sosial med gjestene samtidig som du kokkelerer.



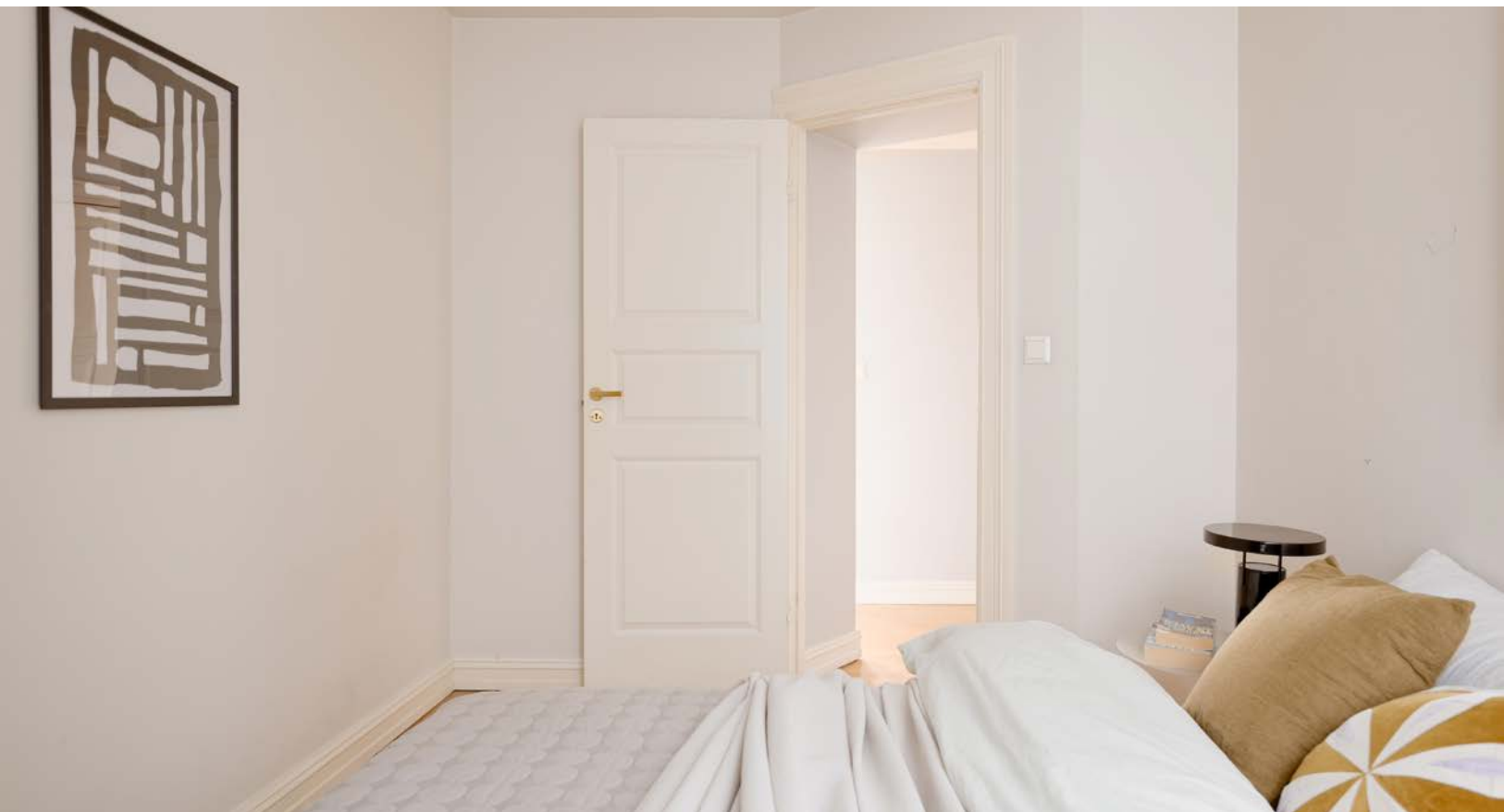
Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.



Begge soverommene vender inn mot rolig gårdsrom - her sover du godt!



De store vindusflatene tilfører mye naturlig lys inn på soverommene.



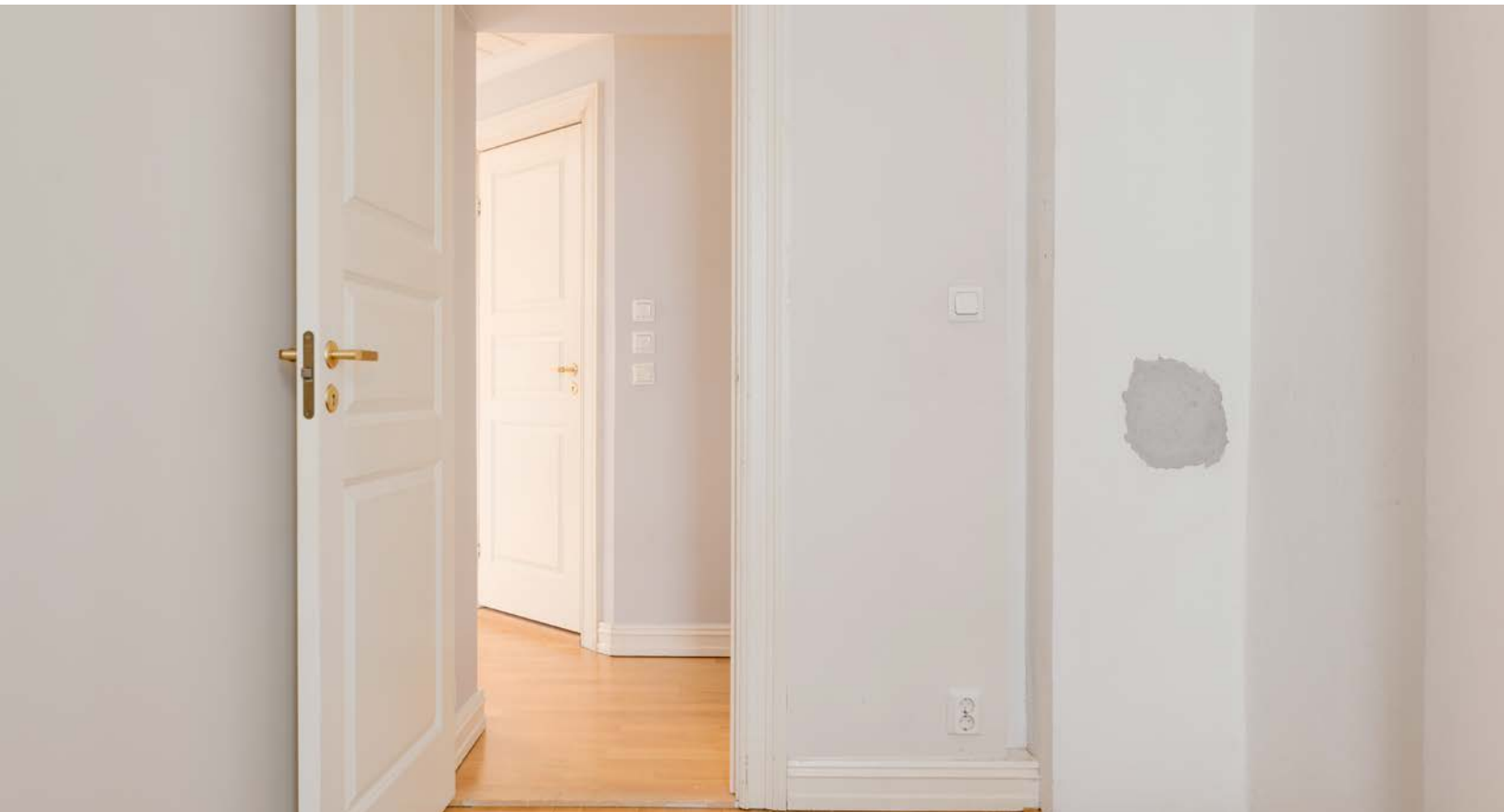
Varmtvann og internett er blant annet inkludert i felleskostnadene.



Soverom nummer to er også av god størrelse med plass til det du måtte ønske.



Det kan fungere som et ekstra soverom med plass til dobbeltseng, barnerom eller hjemmekontor.





Lyst flislagt baderom fra 1999, innredet med servant, klosett og dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.



Det er varmekabler i baderomsgulvet.



Her er det god plass til skap- og hylleinnredning.





En hyggelig entre ønsker deg velkommen hjem. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy, sko etc.

Borettslaget

Her har du din egen grønne oase rett utenfor døra. Borettslaget har flere fine bakgårder i ulike soner, med bl.a. gressplener, sittegrupper, grill og eget drivhus!

Sitat selger: "Det lille grøntområdet rundt borettslaget blir brukt til både å sitte ute og grille og være sosiale om ønskelig".





Rett ved inngangsporten er det sykkelparkering for beboerne.



I Schweigaards gate bor du tilbaketrukket, samtidig som det er kort vei til både byliv og badeliv med både Grünerløkka, Tøyen, Sørenga og Bjørka innen gangavstand.

Nærområdet

Flotte Klosterenga park ligger kun et steinkast unna og ble omfattende ombygget og rehabilitert i 2022/23.

Populære Fuglen, kombinert kaffebrenneri, kafé og cocktailbar, ligger rett i nærheten.





ZZ pizza ryktes å være Oslos beste.



En av Oslos minste kaffebarer, Kiosk, ligger noen få minutter unna og blir nok fort din favorittkaffebar!



Populære Fuglen, kombinert kaffebrenneri, kafé og cocktailbar, ligger rett i nærheten.

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 56 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² To kjellerboder.

2. etasje

BRA-i: 56 m² Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Det er en bod på 3kvm og en bod med 3kvm gulvareal, men bare 2kvm er målbare på grunn av lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

600.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget på ca. 600,5 m². Pent opparbeidet tomt og fellesarealer rundt byggene.

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget fint til i Gamlebyen, området er sentralt, samtidig som at det

oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et rolig område der det er godt å bo. Her har du flere grøntområder for både hygge og trening i nærheten, i tillegg til at det er gangavstand til alt av fasiliteter og servicetilbud.

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

De deiligste oster får du hos Gamle Oslo Delikatesse og byens beste pizza i ekte New York-stil fås på Mad love i Grønlandsleiret. På vei hjem fra jobb kan du legge turen innom Grønland for byens beste og rimeligste utvalg av frukt og grønt, eller du plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

Hyggelige næringslokaler ligger spredt langs alléen i Schweigaards gate og i sidegatene. I 1991 ble Schweigaards gates øvre del ombygd til landets første "miljøgate", som en del av det statlige og kommunale samarbeidsprosjektet Miljøbyen Gamle Oslo. Fartsgrensen ble satt ned til 30 km/t og det ble plantet trær langs kjørebanen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjette minutt. Oslo S, landets største knutepunkt, ligger få minutters gange fra leiligheten eller kun to stopp med bussen. Bussene 100 og 110 er også veldig fine å benytte nordover mot både Alna, Furuset, Lørenskog og Lillestrøm/Kjeller. Det er også flere bysykkelstativ i området som gjør det mulig å trille ned til Sørenga på rundt 7 minutter på fine sommerdager.

Dersom du er glad i turer i skog og mark trenger du heller ikke å reise langt. Ekebergparken starter ved foten av Gamlebyen, og byr på en rekke fine turstier med kanskje byens flotteste utsikt. Svartdalesparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

Nærområdet kan også by på en rekke grønne parker som for eksempel Klosterenga park, Botsparken, vakre Botanisk hage og Middelalderparken.

Klosterenga park er nemlig nærmeste nabo, og parken ble nyåpent i samarbeid med arkitektfirmaet Dronninga Landskap. Hovinbekken går gjennom sentrum av

Klosterenga park med gressletter, skulpturer og beplantning rundt. Målsettingen med parken har vært å tilføre bydel Gamle Oslo et rekreasjonsområde av høy kvalitet og å synliggjøre de verdiene som kulturminnene, naturen og levende bomiljøer utgjør. Prosjektet startet som et lokalt initiativ for utvikling av bydel Gamle Oslo. Ildsjeler i bydelen og Gamlebyen beboerforening fikk sammen med billedhugger Bård Breivik ideen til å hente frem Hovinbekken og la den renne gjennom Klosterenga i et system av renner, kar, vanntrapper og basseng som Bård Breivik utformer.

De siste årene har det skjedd mye i bydel Gamle Oslo, og spesielt området mot sjøen, sørvest for Gamlebyen har hatt en enorm forvandling som har bidratt svært positivt til bydelen. Det er nemlig ikke så veldig lenge siden Bjørvika var konteinerhavn preget av tett trafikk. I dag ligger motorveien i tunnel under bakken, sikten mot sjøen er åpnet opp og bygninger og byliv har nærmest vokst opp fra fjorden.

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika rene godtebutikken. Det hvite operahuset, høyhusrekken i Barcode som har gitt byen en ny skyline, den karakteristiske gangbroen Akrobaten som binder sammen Grønland og Bjørvika er yndede fotomotiver for både lokalbefolkning og besøkende.

Over veien for Barcode, ut mot fjorden og ved siden av det nye Munchmuseet, ligger Oslobukta:

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre KUMI, Holzweiler Platz, Sumo og Maemo med tre stjerner i Michelin guiden.

Til glede for de badeglade har det nylig også kommet to tilskudd av bademuligheter; Oslobukta med bryggekant, flytebrygge og badestige på baksiden av Munchmuseet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

Rusler du utover til Sørenga, er det muligheter for saunabesøk og kajakkpadling. Her finner du dessuten det som omtales som Europas flotteste bryggeanlegg med Oslos største utendørs badeanlegg og sandstrand for de minste. På motsatt side av Sørenga står kunstlandsbyen SALT for et rikt kulturprogram - og en vedfyrt badstue som er blitt meget populært for Osloborgere året rundt.

Det har med andre ord de siste årene skjedd store positive endringer i bydelen, og slik vil det også fortsette i årene fremover. Velkommen til et spennende område i rivende utvikling!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Munkenga barnehage (1-5 år) - 0.3 km

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) - 0.4 km

Åkeberg barnehage (1-5 år) - 0.4km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 0.4 km

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 0.9 km

Kampen skole (1-7 kl.) - 1 km

Jordal skole (8-10 kl.) - 0.5 km

Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) - 1.9 km

Etterstad videregående skole - 1.4 km

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Harald Hårdrådes plass (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) - 0.2 km

Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13 og 19) - 0.7 km

T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) - 1.3 km

Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) - 1.5 km

Bygningssakkyndig

Fredrik Oseth Nordby

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig: Felles bygningsdeler: Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.

Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendig: Felles bygningsdeler: Etasjeskiller i trebjelkelag. Felles varmtvann.

Dørcalling. Trapper i metallkonstruksjon.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport datert 21.01.2026, utført av Fredrik Oseth Nordby.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader-TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

* Utvendig > Vinduer: Det er registrert delaminering på glassflater. Delaminering er i

hovedsak et kosmetisk forhold, men kan i enkelte tilfeller svekke vinduets isolasjonsevne og holdbarhet over tid. Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking. Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

* Utvendig > Dører: Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

* Tekniske installasjoner > Vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet. Det mangler drenerør fra fordelerskapet til rom med sluk. Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner. Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato. Vannfordelerskapet er ikke tett. Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.

* Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Det er vesentlige sprekker i fuger. Dette kan tyde på høy fuktbelastning over tid og potensielt fuktskader i underliggende konstruksjon. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet. Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått. Det er noe muligheter for vannansamlinger på gulvet ved en enkel vanntest. Dette kan øke fuktbelastningen i rommet.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

* Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er registrert svelling i skap. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning. Armaturer har passert halvparten av forventet levetid. Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

* Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Gulvet knirker noe. Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak. Gulvet er generelt slitt på kjøkkenet. Innredningen har svellinger. Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning. Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje. Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Det er ikke gitt tilstandsgrad TG 3 (store eller alvorlige avvik) for noen bygningsdeler-/komponenter.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik (herunder også konsekvens/behov for tiltak), øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Ja. Da hele bygården ble renovert, der kun det ytre skallet og bærende konstruksjoner ble værende som del av byfornyelsen, og alle leiligheter ble helt nye, så var det enkelte leiligheter som fikk sluket i dusjen noen millimeter høyere, men det ble kompensert fra utbygger med å bli satt inn gjennomsiktig dusjvegg/skyvedør fra vegg til vegg så er helt tett.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Utbygger, men borettslagets styre sitter nok på detaljinformasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se over under beskrivelse av feil

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn kroker og speil på vegg selv ved å bore i fliser, men høyere oppe på veggen.

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?

Ja.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Ja. Selve bygningen er fra 1800-tallet og var del av byfornyelsen i Oslo, og denne har skjevheter i seg, men som beskrevet tidligere er alle leiligheter inni helt nye fra 1999.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Utbygger, men borettslaget sitter på opplysningene.

Beskrivelse av arbeidet: Ikke kjennskap til, men har vært utført oppussing, utbedring og maling opp gjennom årene. Kan ikke sette spesifikt årstall, så setter bare fra da

bygningen var ferdig og klar.

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

Ja. Husker ikke nøyaktig, men var ifm. sprekk i mur der alle boder er i underetasjen. Var bare mindre skade som ble utbedret og ikke vært noe siden. Aner ikke årstall, så setter bare 1999 for bygningens ferdigstillelse.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Opplysninger finnes nok i borettslagets historikk

Beskrivelse av arbeidet: Opplysning må innhentes i borettslagets historikk

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

Ja. Se kommentar i punkt 7

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Se punkt 7

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 7

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. Sommeren 2025 ble det oppdaget ekskrementer fra rotter i underetasjen der bodene er etter at Skadedyrkontrollen hadde hatt tilsyn, og det ble igangsatt tiltak for å finne sprekker eller kanaler som kunne være benyttet. Alle boder ble rensset og tiltak satt i gang med å tette sprekker og sette opp netting, og undersøkelser foretatt deretter, men ikke vært noe siden.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skadedyrkontrollen, borettslaget besitter mer detaljert informasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se over

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er litt usikker, men mener at det ble gjort noen utbedringer med det felles ventilasjonssystemet som er i borettslaget for en del år tilbake, men detaljert informasjon om dette må jeg evt. få tak i fra borettslaget. Det var uansett kun utbedringer, og setter igjen bare 1999 som årstall.

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

Ja. Det ble pålagt av kommunen å sette inn stålrør i pipesystemet på hele komplekset og ut til hver enkelt leilighet pga. nye forskrifter, og dette ble utført i 2024. I min leilighet satte jeg kun inn tilgang for evt. ildsted da det for det første tar opp unødvendig plass med ovn/peis, som gjør at møblering blir begrenset, men også at det blir uhyggelig varmt.

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Borettslaget besitter info

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar

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

Ja. Høsten 2025 hadde Elvia tilsyn med hele bygningen og hver enkelt leilighet. Dette hadde ikke vært utført siden alt var nytt i 1999, og mangler/feil ble utbedret og godkjent

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

Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Asker og Bærum Elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Jordingsfeil i baderomslampe som var en løs ledning, og to ledninger i sikringsboksen som manglet isolering i enden (dette skulle vært gjort helt fra starten med utbygger)

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

fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja. Det eneste av mindre betydning som skal utføres er nytt callinganlegg og ny elektrisk lås på hovedport.

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. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). 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.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder:

Entré, stue, kjøkken, to soverom og bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

To kjellerboder. Det er en bod på 3kvm og en bod med 3kvm gulvareal, men bare 2kvm er målbare på grunn av lav takhøyde.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

TV- og internett leveres via Telia, hvor beboer selv kan velge mellom TV + internett eller høyere internetthastighet i stedet for TV.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka

og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

78888288

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Info strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

Formuesverdi primær

Kr 1 370 154

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 5 480 614

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr. 8540,- per måned.

Felleskostnader inkluderer:

Varmtvann, internett, renhold fellesarealer, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, kommunale avgifter og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 82,- Avdrag felleslån

Kr. 2 405,- Avdrag IN-lån

Kr. 2 401,- Renter felleslån

Kr. 465,- Renter IN-lån

Kr. 2 269,- Avdrag IN-lån

Kr. 3 330,- Felleskostnader

Kr. 2 827,- Renter IN-lån
Kr. 159,- Renter felleslån
Kr. 2 290,- Avdrag felleslån
Kr. 312,- Tilleggsytelser: Bredbånd

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene varierer over tid, og justeres normalt etter borettslagets faktiske kostnader.

Det er mulig å innfri deler eller hele andel fellesgjeld på 2 av borettslagets lån. Dersom kjøper velger å innfri hele sin andel fellesgjeld på begge disse to lånene (kr. 327 800,- per 20.01.26), vil felleskostnadene reduseres med ca. Kr. 3966,-, som da vil gi nye felleskostnader på kr. 4574,- per måned.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 8 540

Andel Fellesgjeld

Kr 458 432

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

20.01.2026

Andel fellesformue

Kr 33 574

Borettslaget

Borettslagsnavn

Schweigaardsgate 89/91 Borettslag

Organisasjonsnummer

880814192

Andelsnummer

15

Om borettslaget

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 består av 42 andeler.

Forretningsførselen er utført av Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Det er mulighet for leie av barnevogngarasje for kr 100,- i måneden. Det kan være venteliste.

Styreleder informerer per mail den 22.01.26 om følgende:

Per i dag foreligger det ingen vedtatte planer om større rehabiliterings- eller utbedringsprosjekter som vil påvirke fellesgjeld eller felleskostnader. Det er planlagt utskiftning av callinganlegget, men borettslaget har tilstrekkelig kapital til å dekke dette, og tiltaket vil ikke medføre økte kostnader for beboerne. Felleskostnadene ble indeksregulert per 01.01.2026. Det er per nå ikke planlagt ytterligere økninger utover eventuell ny indeksregulering neste år, forutsatt at det ikke oppstår ekstraordinære forhold.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene ligger vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 111454587, Den Norske Stats Husbank

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 4.28% pa.

Antall terminer til innfrielse: 18

Saldo per 20.01.2026: 3 041 406

Andel av saldo: 135 109

Siste termin: 01.07.2030

IN-ordning.

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

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 67.99648

Saldo per 20.01.2026: 3 929 609

Andel av saldo: 93 562

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 20.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 87

Saldo per 20.01.2026: 3 625 850

Andel av saldo: 192 691

Første termin/første avdrag: 30.09.2018

Siste termin 30.09.2047

IN-ordning.

Lånenummer: 16365226079, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån: 4 terminer per år.

Rentesats per 20.01.2026: 5.2% pa.

Antall terminer til innfrielse: 84

Saldo per 20.01.2026: 1 676 035

Andel av saldo: 37 070

Første termin/første avdrag: 30.06.2022

Siste termin 31.12.2046

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

IN-ordning:

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) på to av borettslagets felles lån (lånenr 111454587 og lånenr 1213.60.17126). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 15.03. og 15.09. forutsatt flytende rente på borettslagets felleslån. Usbl v/rådgiver må få beskjed innen hhv 1.mars og 1.september dersom andelseier ønsker å innbetale på sin andel fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er tilknyttet en sikringsordning som dekker tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Det praktiseres ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Regnskap/budsjett

Megler besitter informasjon på regnskap for 2021 og 2022, samt budsjett for 2022 og 2023. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyr er tillatt, med søknadsplikt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har dugnad minst 2 ganger pr. år. Det må påberegnes å stille opp til dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 417 i Oslo kommune. Andelsnr. 15 i Schweigaardsgate 89/91 Borettslag med orgnr. 880814192

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/417:

13.08.1891 - Dokumentnr: 954220 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om deleforbud

Med flere bestemmelser

02.06.1925 - Dokumentnr: 993852 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Televerket

Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.

13.09.1963 - Dokumentnr: 513377 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - 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

06.06.2000 - Dokumentnr: 31814 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser

13.08.1891 - Dokumentnr: 900134 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1 - 22
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til parkering
av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1995 - Dokumentnr: 34095 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
BEST VEDR. BRUK AV GÅRDSROM.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34145 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:408
BEST. VEDR. BRUK AV GÅRDSROM M.FL. BESTEMMELSER
Kan bare slettes av Oslo kommune, etat for eiendom og utbyg.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34147 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Best. om gårdsrom.

12.01.1999 - Dokumentnr: 1668 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:1 - 11
Bruksrett til fellesareal
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2000 - Dokumentnr: 38782 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunale minstekrav
ved utbedring av boligkvartaler i indre by .
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

06.07.2000 - Dokumentnr: 38784 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering

Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med kommunale krav til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens minstekrav ved utbedring av boligkvartal i indre by.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for våningshus datert 1894.

En bygningsanmeldelse er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument eller en bygningsanmeldelse.

Det foreligger brukstillatelse for rehabilitering fra 01.03.2000.

Det foreligger ferdigattest fra 1966 for innredning av WC, samt ferdigattest fra 2022 for rehabilitering av ny skorsteiner.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter bestemmelsen i S-2255 fra 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune (planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak fra 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)).

Eiendommen omfattes av kommuneplan fra Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til nåværende bebyggelse og anlegg, samt eksisterende bane. Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i hensynssone H190_2 for andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunn), mens deler av eiendommen ligger i gul og rød hensynssone for støy fra vei og bane. Det gjøres også oppmerksom på at eiendommen omfattes av kulturminnevern og ligger i et område med avklarte nasjonale kulturminner.

Offentlige planer:

Schweigaards gate 88 A - tilbakeføring av tre balkonger på fasade mot gate

Saksnummer 2025/07820 - Byggesak

Mottatt sak 12.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202552935

Status Under behandling

Schweigaards gate 92 - utskifting av vinduer og tiltak mot brannspredning

Saksnummer 2025/18163 - Byggesak

Mottatt sak 24.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202217909

Status Under behandling

Myklegardgata 1 - vedlikehold og reparasjon av brannbalkonger

Saksnummer 2025/13053 - Byggesak

Mottatt sak 21.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202555905

Status Under behandling

St. Halvards gate 28 - bruksendring og ombygging til omsorgsinstitusjon

Saksnummer 2025/08957 - Byggesak

Mottatt sak 13.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202119514

Status Under behandling

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

At bebyggelsen er på gul liste innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer.

For mer informasjon se www.byantikvaren.oslo.kommune.no.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 200 000 (Prisantydning)

458 432 (Andel av fellesgjeld)

4 658 432 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 659 822 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 668 722 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 671 522 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 390

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger/overtagelse kr 2800,- (pr. visning). Utlegg utgjør 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tam Le
Partner / Eiendomsmegler
tam.le@aktiv.no
Tlf: 402 15 826

Ansvarlig megler bistås av

Kaisa Strøm
Eiendomsmeglerfullmektig
kaisa.strom@aktiv.no
Tlf: 480 61 076

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

26.01.2026

INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Leiligheten ble kjøpt i 1999/2000 da dette var en del av byfornyelsesprosjektet til Oslo kommune, og selve skallet og bærende vegger ble beholdt slik det var, mens alle leilighetene ble bygget opp nye fra grunnen av.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ønsket meg lokalisering nær kommunikasjon til Gardermoen og forholdsvis sentrumsnært, og da denne kom opp som fullstendig ny til en overkommelig egenkapitalpris, men større fellesgjeld, ble det avgjørende.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg er pensjonist med eldre foreldre og har familie og slekt på Sørlandet, og har i den siste perioden vært mye der for å ta meg av disse og i tillegg et samlivsbrudd her i Oslo, så tiden var moden nå for å flytte "hjem".

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Leiligheten er sydvendt med soverom mot indre rolig gård, og gir sol, lys og varme med en åpenhet pga. store vinduer, og er veldig godt arealutnyttet.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige, hjelpsomme og rolige mennesker, forholdsvis ungt miljø både med og uten barn, og ikke noe bråk av noe slag.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Som nevnt er det sydvendt og sol hele dagen, og det lille grøntområdet rundt borettslaget blir brukt til både å sitte ute og grille og være sosiale om ønskelig.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Litt vanskelig å si på et generelt snitt siden vi har vært mye bortreist, men i 2025 var det totale forbruket på rett rundt 4000 kWh. Januar og februar er da det brukes mest strøm, og var på hhv. 850 og 750 kWh. Om sommeren har det vært forbruk på bare 100-150 kWh til tider, og leiligheten er i 2. etasje og har leiligheter rundt seg både på sidene, over og under.

Hva har du likt best med området?

Området er sentrumsnært og med ro og trygghet (kort vei til Politihuset i Oslo ;-)). Buss 100 og 37 går i gaten like utenfor, og det finnes butikker og kaféer like ved. Kort vei til Grønland og Oslo S.

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vi har som kjent fire årstider i Norge, og du opplever alle på godt og vondt. Men boligen er lite påvirket sånn sett, bortsett fra at solen står lavere. Og Oslos historiske grunn med gamle by og kort vei til fjorden og Bjørvika, gjør at vår/sommer/høst kan nytes.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lys, rasjonell, sentrumsnær!

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Schweigaards gate 91 A, 0656 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 417

Andelsnummer 15

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 21.01.2026

Rapportdato: 22.01.2026

Oppdragsnr.: 22617-1069

Referansenummer: NI2453

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS



 **Norske
Boligrapporter**

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

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.

Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.

Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Fredrik Oseth Nordby

fn@norskeboligrapporter.no

954 21 650

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



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 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

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med takstein.

INNENDIG [Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Døralling.
- Trapper i metallkonstruksjon.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Parkett.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 3,00 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Gulv overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig

godkjenningsmyndighet.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

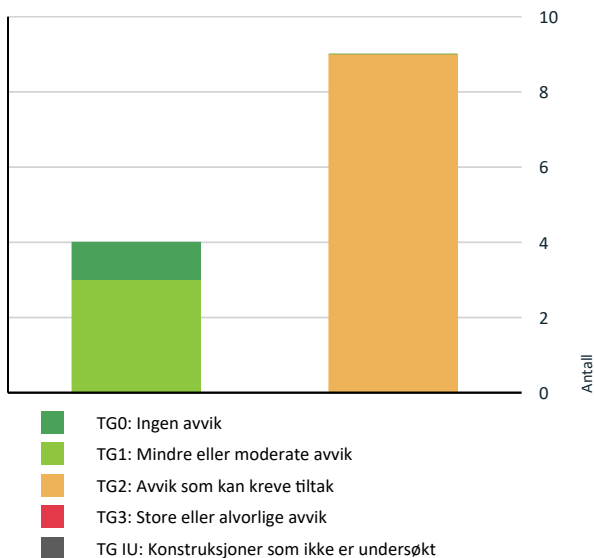
Lovlighet [Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene dekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Sammendrag av boligens tilstand

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Utvendig > Vinduer | Gå til side |
|  | Utvendig > Dører | Gå til side |
|  | Tekniske installasjoner > Vannledninger | Gå til side |
|  | Tekniske installasjoner > Avløpsrør | Gå til side |
|  | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling | Gå til side |
|  | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv | Gå til side |
|  | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt | Gå til side |
|  | Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning | Gå til side |
|  | Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | Gå til side |

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- | | | |
|---|---|-----------------------------|
|  | Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges. | Gå til side |
|---|---|-----------------------------|

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1891

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1999.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er registrert delaminering på glassflater.

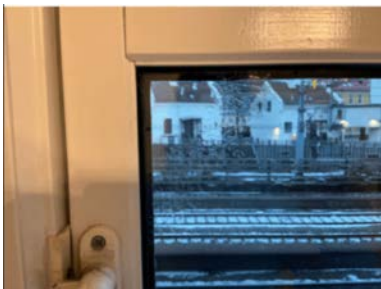
Delaminering er i hovedsak et kosmetisk forhold, men kan i enkelte tilfeller svekke vinduets isolasjonsevne og holdbarhet over tid.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som treffer karmen ved åpning/lukking.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne/lukke.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.



Delaminering på vindu.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.

Alder: Entrédøren er uten datomerking.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Ifølge eier ble rommet pusset opp i 1999.

Tilstandsrapport

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannrett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannrett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er vesentlige sprekker i fuger.

Dette kan tyde på høy fuktbelastning over tid og potensielt fuktskader i underliggende konstruksjon.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger.

Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.



Svertesopp på fug.



Sprekk i fug.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det er utført enkel horisontalmåling med linjelaser for å vurdere fall mot sluk og høydeforskjellen mellom gulv ved dør og topp slukrist. Fall er målt punktvis som stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp. Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

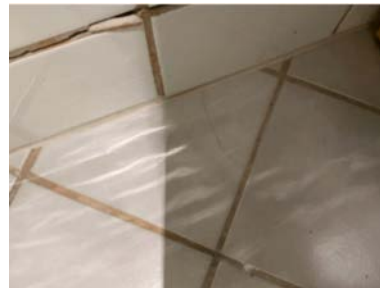
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert sprekker i enkelte fliser. Sprekker er primært kosmetiske, men kan indikere bevegelser i underlaget. Om årsaken skyldes fukt eller bygningsbevegelser, er usikker. Overvåk overflaten for nye sprekker eller endringer.
- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.
- Gulvlisten ved dusjdørene ligger tett mot gulvet. Tett list hindrer vannsøl og eventuelle lekkasjer utenfor dusjsonen i å renne til sluket og kan gi oppsamling av vann med økt fuktpåkjenning rundt listen.
- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- Det er noe muligheter for vannansamlinger på gulvet ved en enkel vanntest. Dette kan øke fuktbelastningen i rommet.



Manglende glippe under dusj dører.



Sprekt flis.

2.ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran klemt i klemringen.
Alder: Ifølge eier fra 1999.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes. Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.



Sluk.

2.ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Innredning:

- Skap med glatte fronter. Skapinnredningen på badet er ikke fast montert og kan flyttes på.

Sanitærutstyr:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Servant.
- Klosett.
- Dusj med dører i herdet glass.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert svelling i skap.
Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.



Svelling og avskallinger på innredning.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Spalte under dør.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.

Målested: Bak dusjonen.

Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 1999.
Produsent innredning: Norema.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Gulvet knirker noe.

Knirk kan for eksempel skyldes ujevnt underlag eller tidligere fuktpåvirkning, uten å kunne bekrefte nøyaktig årsak. Gulvet er generelt slitt på kjøkkenet.

- Innredningen har svellinger.

Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning.

- Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.

- Det er registrert svertesopp på fuger.

Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

Tilstandsrapport



Svertesopp på fug.



Slitasje på gulv.



Svelling og slitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vegg.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Fordelerskapet er lokalisert over himling på bad.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet.

Tettemuffen skal tette rundt innerrøret der det kommer ut av ytterrøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterrøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.

- Det mangler drenerør fra fordelerskapet til rom med sluk.

Uten drenering blir en eventuell lekkasje i skapet ikke synlig eller avledet, og vann kan skade omkringliggende konstruksjoner.

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.

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

- Vannfordelerskapet er ikke tett.

Dette betyr at dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene eller fordelerstokken, er tilstøtende vegg/konstruksjoner utsatt for vann som kan føre til skader.



Manglende tettemuffe på kjøkken.



Fordelerskap over himling.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluke: Ukjent.

Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilluft: i oppholdsrom.

Spørsmål til eier:

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

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Tilstandsrapport

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 forenklete 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.

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Samsvarserklæring for øvrige arbeider utført etter 1999, da samsvarserklæring ble lovpålagt, er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 24.09.2025.

Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Apparatet er eldre enn 10 år. Ved anskaffelse av nytt apparat, må apparatet tilfredsstillende krav definert i Forskrift om brannforebygging.

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

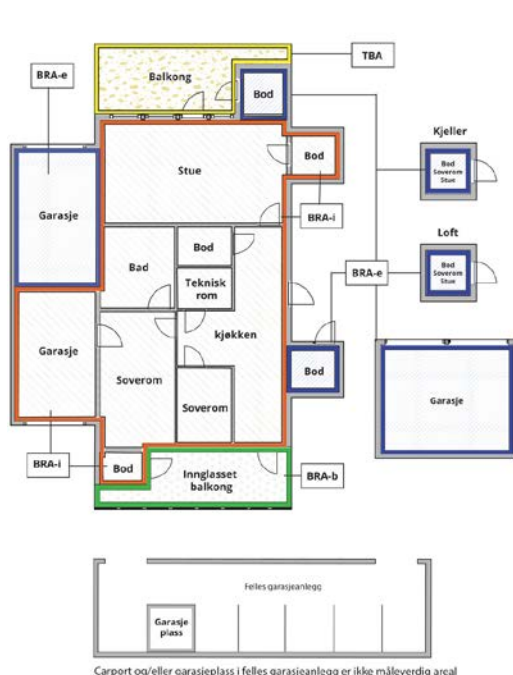
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	56			56	
Kjeller		5		5	
SUM	56	5			
SUM BRA	61				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Bod er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert. Det er en bod på 3kvm og en bod med 3kvm gulvareal, men bare 2kvm er målbare på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.1.2026	Fredrik Oseth Nordby	Takstingeniør
	Larry Skaar	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	417		0	597.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Schweigaards gate 91 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGATE 89/91	880814192			Skaar Larry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
15

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	21.01.2026	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	21.01.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	21.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.01.2026	
2	23.01.2026	
3	23.01.2026	

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 3600:2018 (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.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det 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 funksjonssprøving 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 er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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 godkjenning 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.



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

Larry Skaar

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 1999
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Schweigaards gate 91A

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?

♦ Ja

Da hele bygården ble renoveret, der kun det ytre skallet og bærende konstruksjoner ble værende som del av byfornyelsen, og alle leiligheter ble helt nye, så var det enkelte leiligheter som fikk sluket i dusjen noen millimeter høyere, men det ble kompensert fra utbygger med å bli satt inn gjennomsliktig dusjvegg/skyvedør fra vegg til vegg så er helt tett.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Utbygger, men borettslagets styre sitter nok på detaljinformasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se over under beskrivelse av feil

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn kroker og speil på vegg selv ved å bore i fliser, men høyere oppe på veggen.

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?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Selve bygningen er fra 1800-tallet og var del av byfornyelsen i Oslo, og denne har skjevheter i seg, men som beskrevet tidligere er alle leiligheter inni helt nye fra 1999.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Utbygger, men borettslaget sitter på opplysningene.

Beskrivelse av arbeidet: Ikke kjennskap til, men har vært utført oppussing, utbedring og maling opp gjennom årene. Kan ikke sette spesifikt årstall, så setter bare fra da bygningen var ferdig og klar.

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Husker ikke nøyaktig, men var ifm. sprekk i mur der alle boder er i underetasjen. Var bare mindre skade som ble utbedret og ikke vært noe siden. Aner ikke årstall, så setter bare 1999 for bygningens ferdigstillelse.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Opplysninger finnes nok i borettslagets historikk

Beskrivelse av arbeidet: Opplysning må innhentes i borettslagets historikk

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

♦ Ja

Se kommentar i punkt 7

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1999

Firmanavn: Se punkt 7

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 7

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

Sommeren 2025 ble det oppdaget ekskrementer fra rotter i underetasjen der bodene er etter at Skadedyrkontrollen hadde hatt tilsyn, og det ble igangsatt tiltak for å finne sprekker eller kanaler som kunne være benyttet. Alle boder ble rensset og tiltak satt i gang med å tette sprekker og sette opp netting, og undersøkelser foretatt deretter, men ikke vært noe siden.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Skadedyrkontrollen, borettslaget besitter mer detaljert informasjon

Beskrivelse av arbeidet: Se over

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?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1999

Firmanavn: Usikker

Beskrivelse av arbeidet: Jeg er litt usikker, men mener at det ble gjort noen utbedringer med det felles ventilasjonssystemet som er i borettslaget for en del år tilbake, men detaljert informasjon om dette må jeg evt. få tak i fra borettslaget. Det var uansett kun utbedringer, og setter igjen bare 1999 som årstall.

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

♦ **Ja**

Det ble pålagt av kommunen å sette inn stålrør i pipesystemet på hele komplekset og ut til hver enkelt leilighet pga. nye forskrifter, og dette ble utført i 2024. I min leilighet satte jeg kun inn tilgang for evt. ildsted da det for det første tar opp unødvendig plass med ovn/peis, som gjør at møblering blir begrenset, men også at det blir uhyggelig varmt.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Borettslaget besitter info

Beskrivelse av arbeidet: Se kommentar over

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?

♦ Ja

Høsten 2025 hadde Elvia tilsyn med hele bygningen og hver enkelt leilighet. Dette hadde ikke vært utført siden alt var nytt i 1999, og mangler/feil ble utbedret og godkjent

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Asker og Bærum Elektro A/S

Beskrivelse av arbeidet: Jordingsfeil i baderomslampe som var en løs ledning, og to ledninger i sikringsboksen som manglet isolering i enden (dette skulle vært gjort helt fra starten med utbygger)

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?

♦ 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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det eneste av mindre betydning som skal utføres er nytt callinganlegg og ny elektrisk lås på hovedport.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2027). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig 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.

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 støy.

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. Tøking 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.

Skrijving 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 gressplen.

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 parabolantenn) 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 ikke 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 borettslaget 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. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal være gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtektene; jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning 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 godkjenning når det ellers er saklig grunn for det. Godkjenning 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 godkjenning 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 godkjenning. 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. Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning 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 godkjenning 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 og 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 husleiebetalingene.

§ 16. Endringer i vedtektene

Endringer av lagets vedtekter kan bare besluttet 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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: BBoligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Marie Skogh Jasinski

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Karima Angelina Avolio

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 3

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av sakliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 150 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble valgt til to år i 2024 - ikke til valg.

Maarten Rijnaars ble valgt til ett år i 2024.
Maarten skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til valg:
Dan Rachou

Vedtak:

Valgt ble: Dan Rachou for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

Vedtak:

Valgt ble: Siri Røhr-Staff for 1 år.

Valgt ble: Cristina Maria Nes Nunez for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Marie Skogh Jasinski (sign.)

19.03.2025

Protokollvitne

Karima Angelina Avolio (sign.)

19.03.2025



INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Onsdag 19.03.2025 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:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Tid og sted: Onsdag 19.03.2025 kl. 18:00 - Usbls hovedkontor - Arbeidersamfunnets Plass 1

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 150 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Karima Angelina Avolio (2024 - 2026)

Styremedlem, Hildegunn Solbakk (2024 - 2026)

Styremedlem, Maarten Rijnaars (2024 - 2025)

Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg (2024 - 2025)

Varamedlem, Emil Helland Broll (2024 - 2025)

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

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. Funksjonstiden for varamedlemmene er ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Hildegunn Solbakk ble valgt til to år i 2024 - ikke til valg.

Maarten Rijnaars ble valgt til ett år i 2024.
Maarten skal flytte, og stiller ikke til gjenvalg.

Forslag til valg:
Dan Rachou

Forslag til vedtak: Dan Rachou velges som styremedlem for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Forslag til valg:
- Siri Røhr-Staff

Forslag til vedtak: Siri Røhr-Staff velges som varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 177 869	813 232
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 677 168	1 748 899
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 432 950	-2 065 117
Endringer i andre langsiktige poster	1 074 854	680 855
B. Årets endring disponible midler	319 072	364 637
C. Disponible midler	1 496 941	1 177 869
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 552 854	1 250 258
Kortsiktig gjeld	-55 913	-72 389
C. Disponible midler	1 496 941	1 177 869

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

Resultatregnskap 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	3 795 385	3 694 866	3 799 466	3 686 851
Sum leieinntekt		3 795 385	3 694 866	3 799 466	3 686 851
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	38 860	0	0
Sum annen inntekt		0	38 860	0	0
Sum inntekt		3 795 385	3 733 726	3 799 466	3 686 851
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	21 150	12 690	12 690	21 150
Styrehonorar	3	150 000	90 000	90 000	150 000
Driftskostnad					
Energikostnad		319 260	326 880	312 000	308 000
Kostnad eiendom/lokale	5	52 170	46 889	48 000	52 500
Kommunale avgifter/renovasjon		384 418	329 818	403 000	441 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 057	2 053	6 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	8	86 035	149 285	346 000	171 000
Revisjonshonorar		6 226	5 948	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		79 420	75 351	79 000	83 000
Andre honorar	9	27 910	27 449	1	27 000
Kontorkostnad		0	30	0	0
TV/bredbånd		152 641	145 687	127 000	157 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		279	324	0	0
Kontingent og gaver		3 296	4 041	3 000	3 000
Forsikring		351 126	336 249	358 000	374 400
Andre kostnader	10	15 046	10 035	14 000	9 700
Sum kostnad		1 661 221	1 568 667	1 810 691	1 814 250
Driftsresultat før IN		2 134 165	2 165 059	1 988 775	1 872 601
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		311 744	252 550	0	0
Driftsresultat etter IN		2 445 909	2 417 608	1 988 775	1 872 601
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		91 965	70 508	0	25 000
Rentekostnad		860 705	739 217	808 168	770 090
Netto finansposter		768 741	668 709	808 168	745 090
Arsresultat		1 677 168	1 748 899	1 180 607	1 127 511
Overført til/fra annen egenkapital		1 677 168	1 748 899	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 677 168	1 748 899	0	0

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	7 761 853	7 761 853
Bygninger	4	56 920 261	56 920 261
Påkostninger	4	189 713	189 713
Sum anleggsmidler		64 871 827	64 871 827
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 125	7 640
Kundefordringer		20 000	0
Andre kortsiktige fordringer		3 524	10 497
Forskuddsbetalte kostnader		33 902	40 139
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 468 303	1 191 983
Sum omløpsmidler		1 552 854	1 250 258
SUM EIENDELER		66 424 681	66 122 084

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		4 200	4 200
Sum innskutt egenkapital		4 200	4 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		21 244 045	19 566 877
Sum opptjent egenkapital		21 244 045	19 566 877
Sum egenkapital	11	21 248 245	19 571 077
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	14 484 461	16 917 411
Borettsinnskudd		25 450 000	25 450 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	5 186 061	4 111 207
Sum langsiktig gjeld		45 120 522	46 478 618
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		16 660	5 350
Leverandørgjeld		54 983	57 101
Påløpne renter		3 134	4 876
Annen kortsiktig gjeld		-18 863	5 062
Sum kortsiktig gjeld		55 913	72 389
Sum gjeld		45 176 435	46 551 007
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 424 681	66 122 084
Pantstillelser	13	45 120 522	46 478 618

Sted: _____

Dato: _____

Karima Angelina Avolio
Styreleder

Maarten Rijnaars
Styremedlem

Hildegunn Solbakk
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.

Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto 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

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 721 988	1 663 146
3617 Leieinntekter bod,barnevogngarasje,p-plass	31 004	19 900
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	142 128	141 120
3650 Innkrevde felleskostn. renter	845 938	734 867
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 054 328	1 135 832
Sum	3 795 385	3 694 866

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	30 370
3999 Andre inntekter	0	8 490
Sum	0	38 860

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	12 690
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	150 000	90 000
Sum	171 150	102 690

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

Note 4 - 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 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6360 Annet renhold	86	0
6361 Fast renhold	44 500	36 750
6390 Andre driftskostnader	0	1 896
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	160
6392 Containerleie/tømming	4 360	4 850
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 224	3 233
Sum	52 170	46 889

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	455	279
6540 Inventar	2 444	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 333
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 467	0
6552 Driftsmateriell	1 691	442
Sum	6 057	2 053

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	30 764	0
6602 Vedlikehold VVS	7 603	35 008
6603 Vedlikehold elektro	0	6 052
6617 Vedlikehold brannvernustyr	10 393	19 515
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	14 374	74 484
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	12 901	4 226
Sum	86 035	149 285

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 910	27 449
Sum	27 910	27 449

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

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 669	3 164
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	2 060
7770 Betalingskostnader	1 117	1 157
7772 Omkostninger inkasso	0	20
7773 Omkostninger innkreving	2 314	568
7790 Andre kostnader	6 373	3 180
7795 Husleietap	574	-113
Sum	15 046	10 035

Note 11 - 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	19 566 877	1 677 168	21 244 045
Sum opptjent egenkapital	19 566 877	1 677 168	21 244 045
Sum egenkapital	19 571 077	1 677 168	21 248 245

Note 12 - 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:	5.70 %	5.70 %	4.687 %	5.70 %
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:	4 940 733	4 190 497	6 031 227	1 754 955
Avdrag i perioden:	660 778	126 332	1 607 660	38 180
Lånesaldo 31.12:	4 279 954	4 064 165	4 423 567	1 716 774
Saldo 5 år frem i tid:	3 746 459	3 312 959	671 999	1 489 748
Andelssaldo 01.01:	2 426 069	0	1 685 139	0
Innbetalt IN i perioden:	562 724	0	823 874	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	52 613	0	259 131	0
Andelssaldo 31.12:	2 936 179	0	2 249 882	0
Sum pantegjeld for lån:	7 216 134	4 064 165	6 673 449	1 716 774

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 111454587	1	355 025	355 025
	1	301 264	301 264
	1	184 700	184 700
	1	161 630	161 630
	1	161 629	161 629
	1	161 628	161 628
	2	161 627	323 254
	1	161 625	161 625
	1	158 788	158 788
	1	158 787	158 787
	3	158 786	476 358
	3	158 784	476 352
	1	155 873	155 873
	1	153 000	153 000
	1	152 998	152 998
	1	152 996	152 996
	2	138 554	277 108
	1	138 552	138 552
	1	138 550	138 550
	1	67 602	67 602
	1	66 720	66 720
	1	39 130	39 130
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017118	42	96 766	4 064 172
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136017126	1	433 020	433 020

Langsiktig gjeld

	1	367 449	367 449
	1	225 281	225 281
	4	197 139	788 556
	5	193 670	968 350
	1	190 124	190 124
	2	186 616	373 232
	1	186 615	186 615
	3	168 999	506 997
	1	168 998	168 998
	1	71 278	71 278
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365226079	1	83 413	83 413
	1	81 424	81 424
	1	69 842	69 842
	1	69 174	69 174
	1	44 757	44 757
	1	44 121	44 121
	2	43 403	86 806
	10	37 971	379 710
	10	37 319	373 190
	2	36 601	73 202
	6	35 949	215 694
	6	32 573	195 438

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 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

Bokført langsiktig gjeld	19 670 522
Innskuddskapital	25 450 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	45 120 522
Bokført verdi av pantsatt eiendom	64 871 827

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	14.02.2025
Styremedlem	Hildegunn Solbakk (sign.)	13.02.2025
Styremedlem	Maarten Rijnaars (sign.)	13.02.2025



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



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

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 regnskapestimatene 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 rettviseende 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

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2025-02-16 07:14:24 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AVICT-Q4HZY-QMLK5-S055C-XMKPU-CAMB4

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaardsgate 89/91

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Karima Angelina Avolio
Styremedlem, Hildegunn Solbakk
Styremedlem, Maarten Rijnaars
Varamedlem, Emil Helland Broll
Varamedlem, Sara Elena M. D. O. Romberg

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 leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Schweigaardsgate 89/91 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: Kontroll av el-anlegg
- Tiltak: Sikring av brannvarslingssystem
- Tiltak: Kontroll av bakgård, og søppelhåndtering

Styrets arbeid

Laget skjema med styrets arbeid som vil fremlegges på generalforsamlingen.
Vi har minst et styremøte per mnd.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2025

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 Onsdag 19.03.2025.

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

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

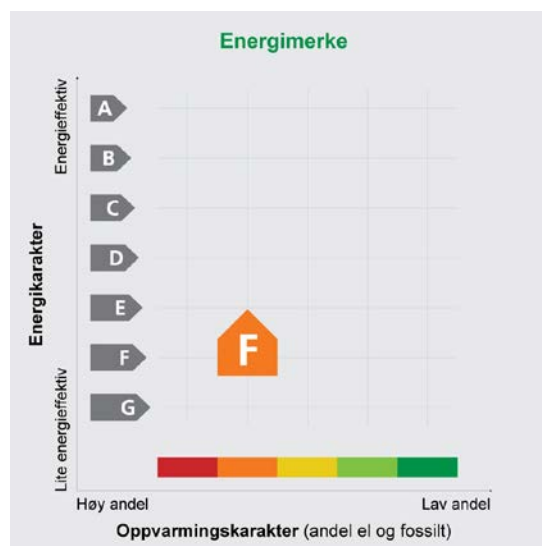
Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

Adresse	Schweigaardsgate 91b
Postnr	0656
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	H0203
Gnr.	233
Bnr.	417
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2011-70323
Dato	07.03.2011

Ansvarlig	Åsa Reksten
Utført av	Åsa Reksten



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2007 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: Ikke oppgitt

Det er ikke oppgitt hvor mye energi som er brukt i boligen.

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 91A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 158 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.) 303 elever, 21 klasser	4 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	24 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

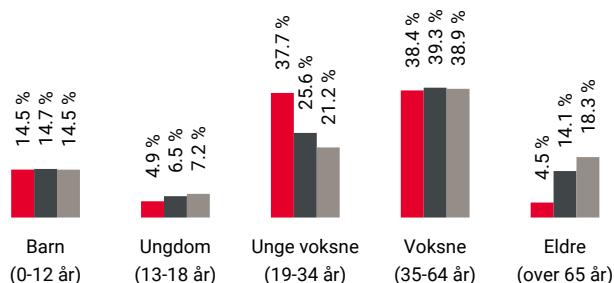
Bra 70/100



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) 59 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 42 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	5 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



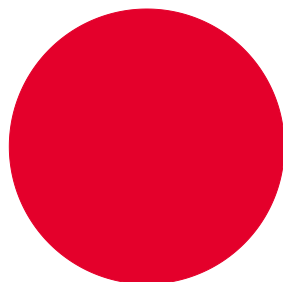
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

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

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Grønland Basar

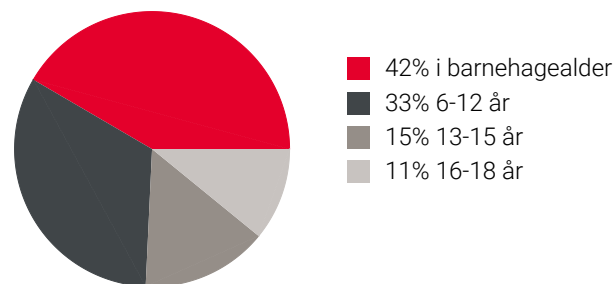
12 min 🚶



Ditt apotek Kværnerbyen

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



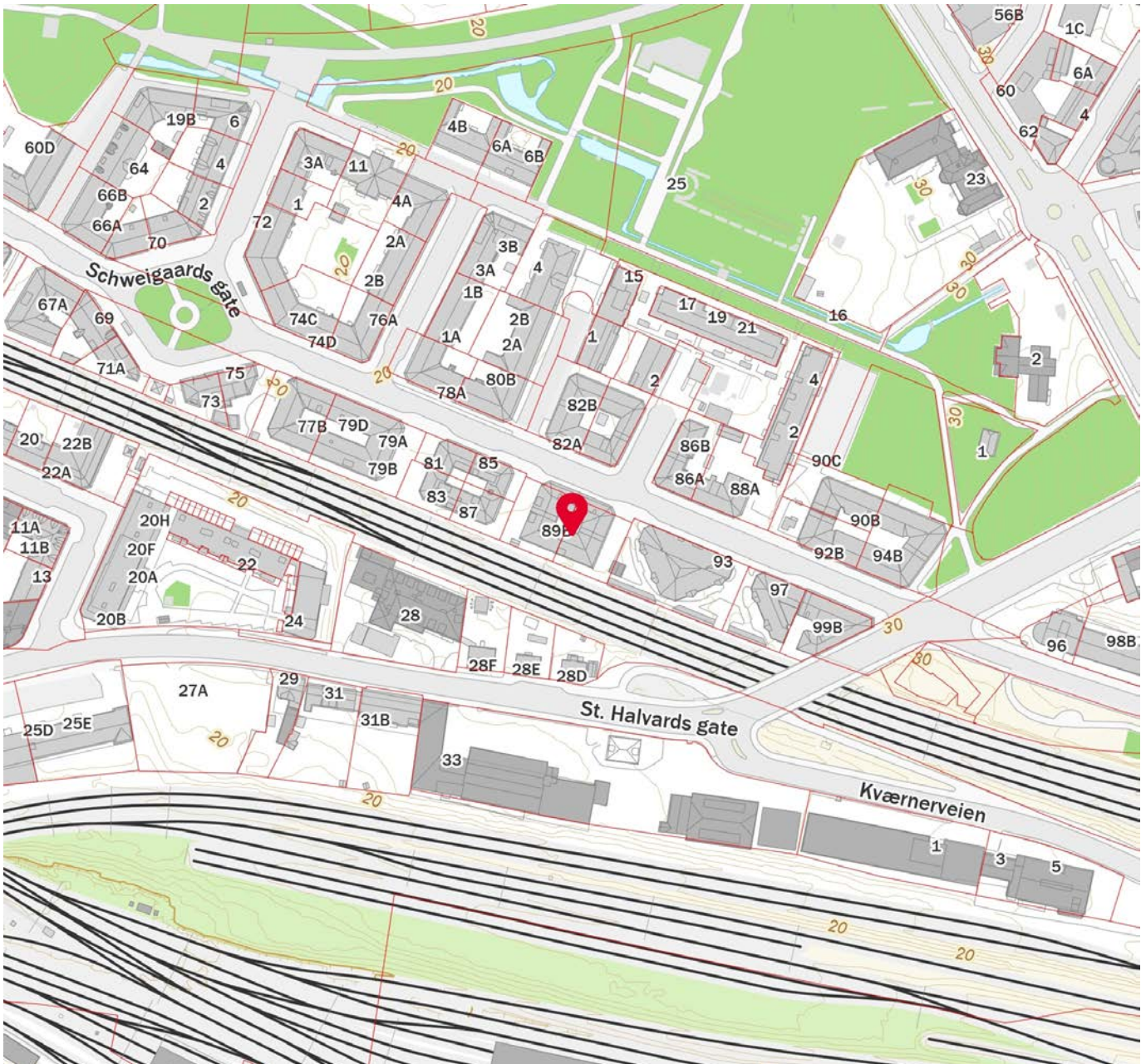
0%

48%

Klosterenga
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte du eiendommen?

Leiligheten ble kjøpt i 1999/2000 da dette var en del av byfornyelsesprosjektet til Oslo kommune, og selve skallet og bærende vegger ble beholdt slik det var, mens alle leilighetene ble bygget opp nye fra grunnen av.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg ønsket meg lokalisering nær kommunikasjon til Gardermoen og forholdsvis sentrumsnært, og da denne kom opp som fullstendig ny til en overkommelig egenkapitalpris, men større fellesgjeld, ble det avgjørende.

Hvorfor skal du flytte?

Jeg er pensjonist med eldre foreldre og har familie og slekt på Sørlandet, og har i den siste perioden vært mye der for å ta meg av disse og i tillegg et samlivsbrudd her i Oslo, så tiden var moden nå for å flytte "hjem".

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Leiligheten er sydvendt med soverom mot indre rolig gård, og gir sol, lys og varme med en åpenhet pga. store vinduer, og er veldig godt arealutnyttet.

Hvordan er naboene?

Veldig hyggelige, hjelpsomme og rolige mennesker, forholdsvis ungt miljø både med og uten barn, og ikke noe bråk av noe slag.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Som nevnt er det sydvendt og sol hele dagen, og det lille grøntområdet rundt borettslaget blir brukt til både å sitte ute og grille og være sosiale om ønskelig.

Hva har vært ditt strømforbruk sommer og vinter?

Litt vanskelig å si på et generelt snitt siden vi har vært mye bortreist, men i 2025 var det totale forbruket på rett rundt 4000 kWh. Januar og februar er da det brukes mest strøm, og var på hhv. 850 og 750 kWh. Om sommeren har det vært forbruk på bare 100-150 kWh til tider, og leiligheten er i 2. etasje og har leiligheter rundt seg både på sidene, over og under.

Hva har du likt best med området?

Området er sentrumsnært og med ro og trygghet (kort vei til Politihuset i Oslo ;-)). Buss 100 og 37 går i gaten like utenfor, og det finnes butikker og kaféer like ved. Kort vei til Grønland og Oslo S.

Vinter – vår – sommer høst: hvordan oppleves de ulike årstidene i boligen og området?

Vi har som kjent fire årstider i Norge, og du opplever alle på godt og vondt. Men boligen er lite påvirket sånn sett, bortsett fra at solen står lavere. Og Oslos historiske grunn med gamle by og kort vei til fjorden og Bjørvika, gjør at vår/sommer/høst kan nytes.

Til slutt – beskriv boligen med tre ord!

Lys, rasjonell, sentrumsnær!



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Schweigaards gate 91A
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kaisa Strøm

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 61 076
E-post: kaisa.strom@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre