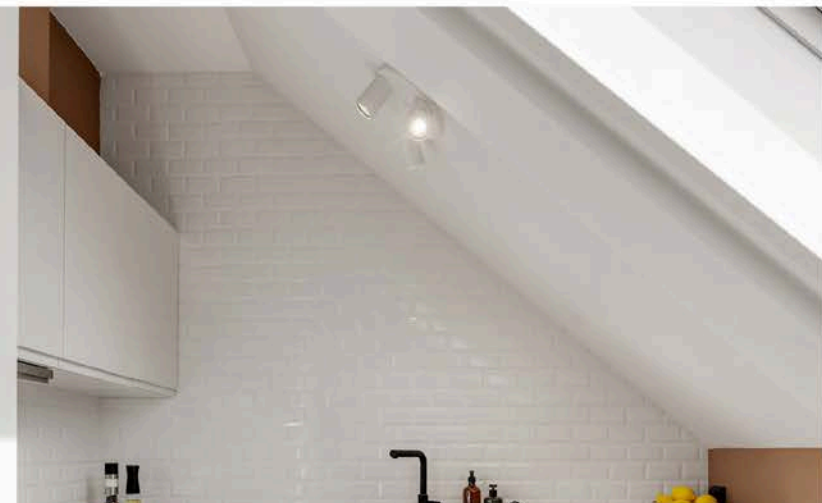


aktiv.



Schweigaards gate 99C, 0656 OSLO

**Pen 3-roms loftsleilighet med 49 m<sup>2</sup> gulvareal - Kvik kjøkken 2022 - Solrik takterrasse - God standard - Lave omk.**



Eiendomsmeglerfullmektig

## Even Vestreng

**Mobil** 980 92 775  
**E-post** Even.vestreng@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 650 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 109 933,-  
**Omkostn.:** Kr 11 240,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 771 173,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 850,-  
**Selger:** Kristian Sether

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1890  
**BRA-i/BRA Total:** 42/46 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 539 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 423  
**Snr.** 1  
**Andelsnr.:** 501

**Oppdragsnr.:** 1008240096

# Ditt neste hjem?

Vi har gleden av å ønske velkommen til denne pene leiligheten i Schweigaards gate 99C!

Drømmer du om en moderne loftsleilighet med trebjelker, takterrasse og god standard så er denne leiligheten perfekt for deg!

Verdt å merke seg:

- Kvik kjøkken fra 2022
- Takterrasse på 4 m<sup>2</sup>
- Gulv ble overflatebehandlet i 2023 og vegger ble overflatebehandlet i 2024
- God planløsning
- Romslig bad med opplegg/plass til vaskemaskin og tørketrommel
- Fasaden er oppusset i 2016
- Soil avløpsopplegg er lagt nytt i 2006.
- Kjellerbod på 4,4 m<sup>2</sup>
- Veldrevet borettslag
- Kort avstand til offentlig transport, butikker, restauranter og cafeer, fine turområder og parker.
- Lave omk.

Denne må ses, velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	21
Nabolagsprofil .....	51
Egenerklæring .....	54
Budskjema .....	122

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 42 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 46 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 42 m<sup>2</sup> Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Stue, Kjøkken

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Kjeller

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Gulvareal ca 49 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod(merketH501) i felles avlåst rom, størrelse ca. 4,4 m<sup>2</sup>.

Fellesvaskeri i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme. For korrekt areal anbefales det å bruke 3Dlaserskanning.

Det er ikke kontrollert mot kommunen vedr Rømningvei: I bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4 kan rømningvindu benyttes når underkanten av vinduet er maks 5,0 m over planert terreng, eller maks 7,5 m over planert terreng dersom man benytter en fastmontert stige med ryggbøyer. Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningvindu, men hvert soverom bør ha rømningvindu. Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes

som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

539 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt som brukes som fellesareal.

### **Beliggenhet**

Sentralt og attraktivt beliggende i Gamlebyen. Et populært og etterspurt boligområde med gangavstand til sentrum.

Område er bestående hovedsakelig av klassisk bygårdsbebyggelse. Store flotte grøntområder og parker i umiddelbar nærhet som inviterer til rekreasjon og hygge i blant annet Middelalderparken, vannspeilet og Klosterenga skulpturpark. Området er under utvikling og har nylig fått et flott hundepark rett i nærområdet, samt ny treningspark. Kampen og Vålerenga ligger en kort spasertur unna. Området er under stor utvikling og store byggeprosjekter i tilknytning til "Fjordbyen" er igangsatt.

En rekke kultur- og næringsbygg er allerede under oppføring. Rett i nærheten finner du de fleste servicetilbud med trendy og populære caféer, gode restauranter, frukt og grønnsaksbutikker, baker, dagligvare, bank, postkontor, apotek og frisør. I tillegg har man flotte Sørenga med badeplass som kan nytes i sommerhalvåret. Kort avstand til Stockfleths nyeste café i Oslo, der interiøret har en fornemmelse av 1800-tallet. Tidsepoken til mange av bygårdene i området.

Populære Øyafestivalen avholdes i Tøyenparken og har et program med store internasjonale artister. Du finner også Naturhistorisk museum, Botanisk hage og Munchmuseet i gangavstand fra leiligheten.

For den aktive finner man en rekke treningssenteret i området. I tillegg er det turmuligheter både sommer og vinter. Med sykkel eller bil er det også kort vei til Malmøya eller Ulvøya.

Ellers er det andre populære parker i nærområdet som Ekebergparken, Klosterenga park, Svartdalsparken, Tøyenparken etc. Ekebergparken er et populært turalternativ med dyregård, rideskole, flere lekeplasser og minigolf. Her finner du også skiløyper og morsomme akebakker langs Brannfjellsbogen om vinteren.

Godt utvalg av matbutikker (også søndagsåpne), grønnsakforretninger osv. i umiddelbar nærhet. Ønsker du ytterligere servicetilbud byr Oslo City, Byporten og Karl Johan på et svært godt utvalg.

Kort avstand til Munkenga barnehage. Det har allerede skjedd store positive endringer i Gamle Oslo og denne delen av Gamlebyen omtales som "morgendagens Grünerløkka" med sin klassiske bebyggelse, sentrale beliggenhet og med utbyggingen Bjørvika, Kværnerdalen m.m.

Velkommen til Gamlebyen!

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

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

#### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig kommunikasjon som buss og T-bane ligger rett i nærheten, f.eks. alle seks T-banelinjer samt flere busslinjer.

#### **Bygningssakkyndig**

Tron Bentestuen

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

UTVENDIG

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er målt til ca 100 cm. Råteskader på panel og vindski. Vedlikeholdet tilfaller borettslaget. Slitte trefliser på gulvet.

VÅTROM

5 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

5 ETASJE > BAD

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er et par fliser med "bom" (lyd under flis) i dusjsonen. En sprukket gulvflis i dusjsonen. En skadet flis v/innredning. Det er smurt silikon på gulvfuger i dusjsonen.

5 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

5 ETASJE > BAD

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KJØKKEN

5 ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Spørsmål for alle typer eiendommer

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sprekk i en flis på dusjen i badet.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pusset opp og rehabilitert i 2006.

Arbeid utført av: Borettslaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Soil avløpsopplegg ble lagt nytt i 2006.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse: Borettslaget

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

8. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten gløppe mellom parketplater på hovedsoverom.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Nei

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Nei

## **Innhold**

### **Entré:**

Du ønskes velkommen inn i en lys, innbydende og praktisk entré. Når du entrer leiligheten får du umiddelbart et positivt inntrykk av denne fine leiligheten. Her er det plass til oppheng av yttertøy og sko. Gulvet er overflatebehandlet i 2023 og veggene er malt i en tidsriktig fargetone.

### **Stue:**

Stuen utgjør leilighetens naturlige samlingspunkt, et romslig, lyst og tiltalende rom. Med vegger malt i en moderne nyanse, har leiligheten en høy sjarmfaktor. Boligens gulv ble overflatebehandlet i 2023. Det er god plass til både en sofagruppe med salongbord, mediemøbler og, om ønskelig, et spisebord.

### **Kjøkken:**

Leiligheten har et lyst og skikkelig fint og stort, separat kjøkken med god atmosfære. Kjøkkeninnredning fra Kvik (2022) inneholder innredning med glatte fronter og laminert benkeplate. Fliser i benkerygg. Gode arbeidsforhold i form av mye benkeplass og godt med oppbevaringsplass i skap og skuffer.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl- og frysenskap og stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Vindusflatene i taket slipper inn rikelig med naturlig lys. Her kan man virkelig tilbrede ethvert måltid.

### **Soverommene:**

Boligen har to romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Det slippes inn rikelig med naturlig lys på soverommene. Det er også plass til garderobe på soverommene.

### **Baderom:**

Leiligheten har et romslig og flislagt baderom fra 2006. Badet inneholder plassbygd baderomsinnredning med fliser, møbel servant, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og opplegg for vaskemaskin. Det er elektriske varmekabler som



sørger for ekstra komfort i hverdagen.

### **Standard**

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standarden.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Opplysninger gitt av eier:

2024/2024:

Overflatebehandlet veggflater.

2023:

Kjøpt brukt kjøkkeninnredning. Demontert fra ny leilighet.

Overflatebehandlet gulvflater.

2022:

Plassbygd sofabenk på balkong.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Kabel-TV og grunnpakke Internett inkl. i felleskostnader

### **Parkering**

Det er også beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 5 400, el-biler (helelektriske) kr 1 620, el-motorsykkkel/el-moped kr 810 og motorsykkkel/moped kr 2 700. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon og krav.

Det er kommunale ladere i området. Vennligst se kommunens hjemmeside eller appen Bil i Oslo for mer informasjon.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring NUF

**Polisenummer**

SP752629

**Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

**Diverse**

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.

## Energi

**Oppvarming**

Leiligheten oppvarmes via elektrisitet, samt er det felles varmtvann i bygget.

**Energikarakter**

Ikke angitt

**Energifarge**

Ikke angitt

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://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 4 650 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 008 492

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 832 268

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**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**

Renter felleslån 837: 531

Reduksjon avdrag IN-lån: -9 247

Avdrag felleslån 837: 301

Reduksjon renter IN-lån: -5 047

Avdrag IN-lån: 9 247

Renter IN-lån: 5 047  
Felleskostnader: 3 018

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 3 850

**Andel Fellesgjeld**

Kr 109 933

**Andel fellesgjeld år**

2024

**Fellesgjeld pr. dato**

07.05.2024

**Andel fellesformue**

Kr 6 296

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

SCHWEIGAARDSGATE 99 BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer**

989491334

**Andelsnummer**

501

**Om borettslaget**

Vedtekter / Husordensregler:

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler.

Kopi av disse foreligger hos megler.

Se også vedlagte dokumenter for årsmøtedokumenter.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12118897607, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.05.2024: 5.8% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 31  
Saldo per 07.05.2024: 5 601 072  
Andel av saldo: 0  
Første termin: 30.12.2016Første avdrag: 30.12.2017 ( siste termin 30.12.2031 )  
Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 784 639  
Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 1 060 897

Lånummer: 12134159837, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 07.05.2024: 5.8% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 71  
Saldo per 07.05.2024: 3 180 213  
Andel av saldo: 109 933  
Første termin/første avdrag: 30.06.2017 ( siste termin 31.12.2041 )

#### **Sikringsordning fellesgjeld**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

#### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

#### **Styregodkjennelse**

Det foreligger styregodkjennelse av ny andelseier.

#### **Vedtekter/husordensregler**

Vi anbefaler alle å sette seg inn i vedtekter og husordensregler som er vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Dyrehold**

Husdyr er tillatt.

#### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må påberegnes.

## Forretningsfører

#### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

#### **Eierskiftegebyr**

Kr 6385

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 423, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune. Andelsnr. 501 i SCHWEIGAARDSGATE 99 BORETTSLAG med orgnr. 989491334

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

## **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger expeditions-dokument som er forgjengeren ferdigattest. Expeditions-dokument er datert til 5.februar 1897.

## **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

05.02.1897.

## **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

## **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til:  
Reguleringsplan: S-2255 Gjeldende kommunedelplan: KDP-17 Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Oslo by er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade mm. For mer informasjon se <https://byantikvaren.no/gul-liste/>.

## **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.

## **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke aktuelt.

## **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

## Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

# 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.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

### **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. 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.

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 650 000 (Prisantydning)

109 933 (Andel av fellesgjeld)

4 759 933 (Pris inkl. fellesgjeld)



#### Omkostninger

7 200 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysingsgebyr skjøte)

0 (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

11 240 (Omkostninger totalt)

4 771 173 (Totalpris inkl. omkostninger)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 11 240

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

#### **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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **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 deknings salg 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 MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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. 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjon 1,0 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-  
Oppgjørshonorar kr. 6.990,-  
Markedsføringspakke kr. 17.990,-  
Søk i eiendomsregister og e-signering kr. 1.490,-  
Kommunale opplysninger kr. 2.490,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.385,-  
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 5.000,-  
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 500,-  
Sikkerhetsstillelse kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Even Vestreng  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Even.vestreng@aktiv.no  
Tlf: 980 92 775

Tommy Stenseth  
Eiendomsmegler / Partner  
tommy.stenseth@aktiv.no  
Tlf: 948 49 757

### **Ansvarlig megler**

Anders Wold  
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner  
anders.wold@aktiv.no  
Tlf: 480 96 939

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Thorvald Meyers gate 44  
0552 OSLO

**Salgsoppgavedato**

14.05.2024

**Romslig stue**



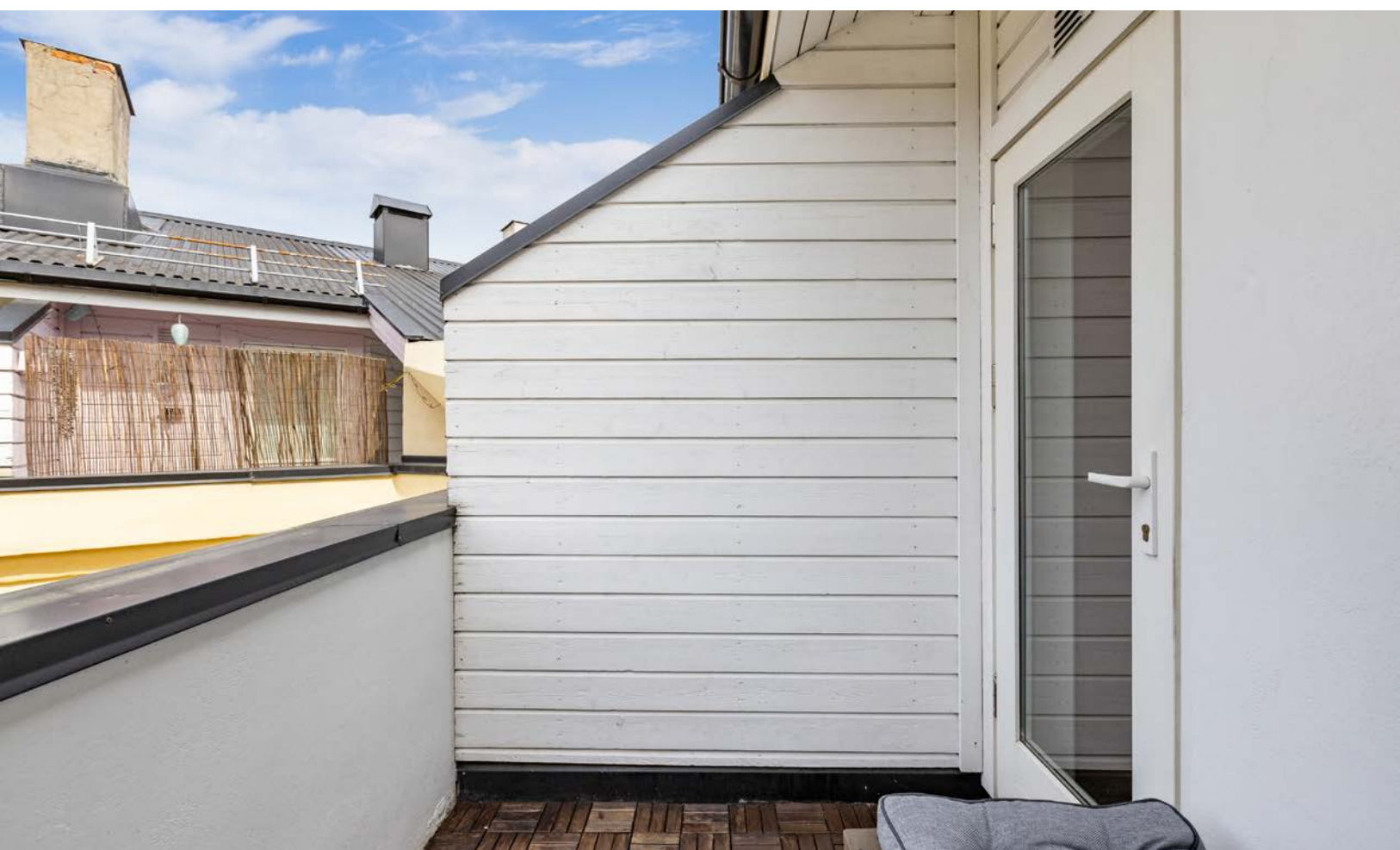








**Solrik takterrasse**





# **Epoq kjøkken fra 2023**

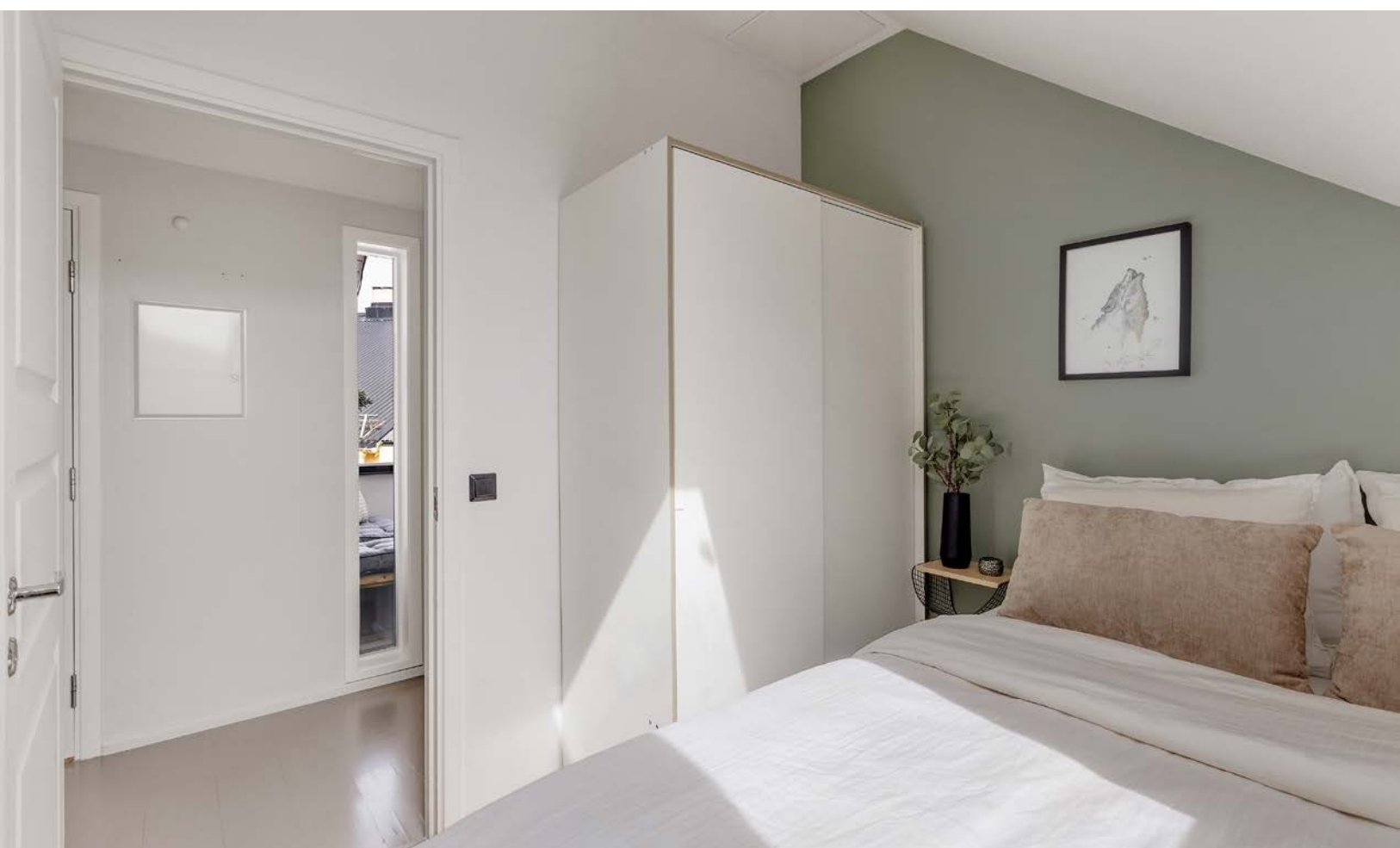






# Soverommene











**Baderom**



**Velkommen inn!**







# Nærområdet











# Plantegning



# Schweigaards gate 99 C 0656 OSLO

## 5. Etasje



VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

# Vedlegg

# Schweigaards gate 99C

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 151 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 St. Halvards gate Linje 54	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Middelalderparken Linje 13, 19	11 min 🚶 0.8 km
🚗 Tøyen Linje 1, 1E, 2, 3, 4, 5	15 min 🚶 1.1 km
🚗 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 🚶 1.7 km
✈️ Oslo Gardermoen	39 min 🚗

## Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	10 min 🚶 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	5 min 🚶 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	23 min 🚶 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Hersleb videregående skole	24 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



## Kvalitet på skolene

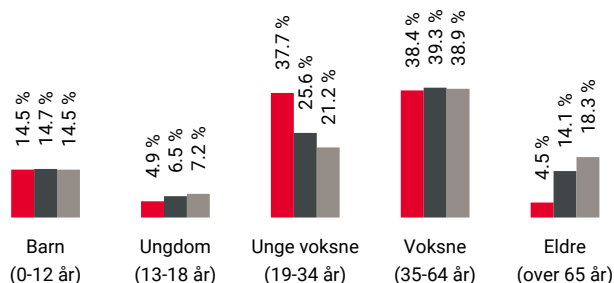
Bra 70/100



## Naboskapet

Høflige 63/100

## 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 (0-5 år) 60 barn	2 min 🚶 0.2 km
Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	3 min 🚶 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 94 barn	3 min 🚶 0.3 km

## Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Jordal	4 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



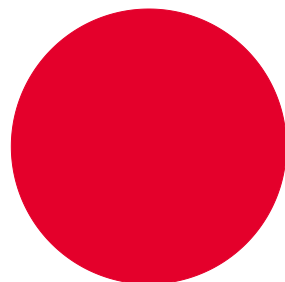
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

## Sport

	Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
	Gamlebyen skole Ballspill	6 min	0.5 km
	FitnessRoom Kværnerbyen	10 min	
	Grip Gym	12 min	

## Boligmasse

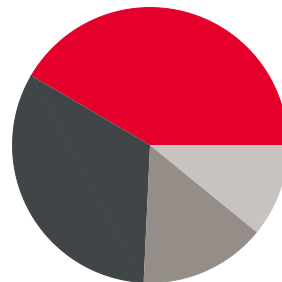


100% blokk

## Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	13 min
	Ditt apotek Kværnerbyen	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



42% i barnehagealder  
33% 6-12 år  
15% 13-15 år  
11% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

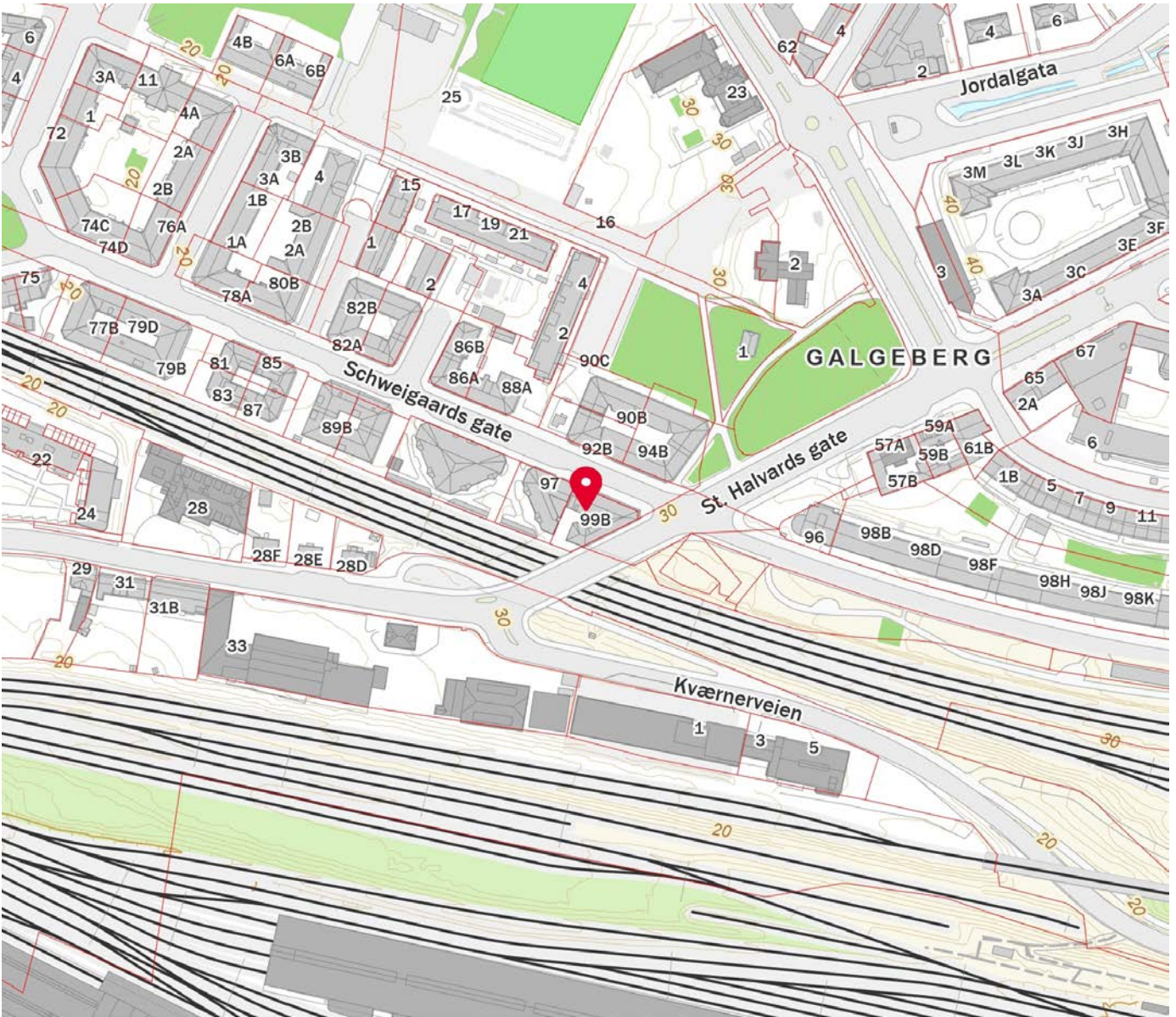
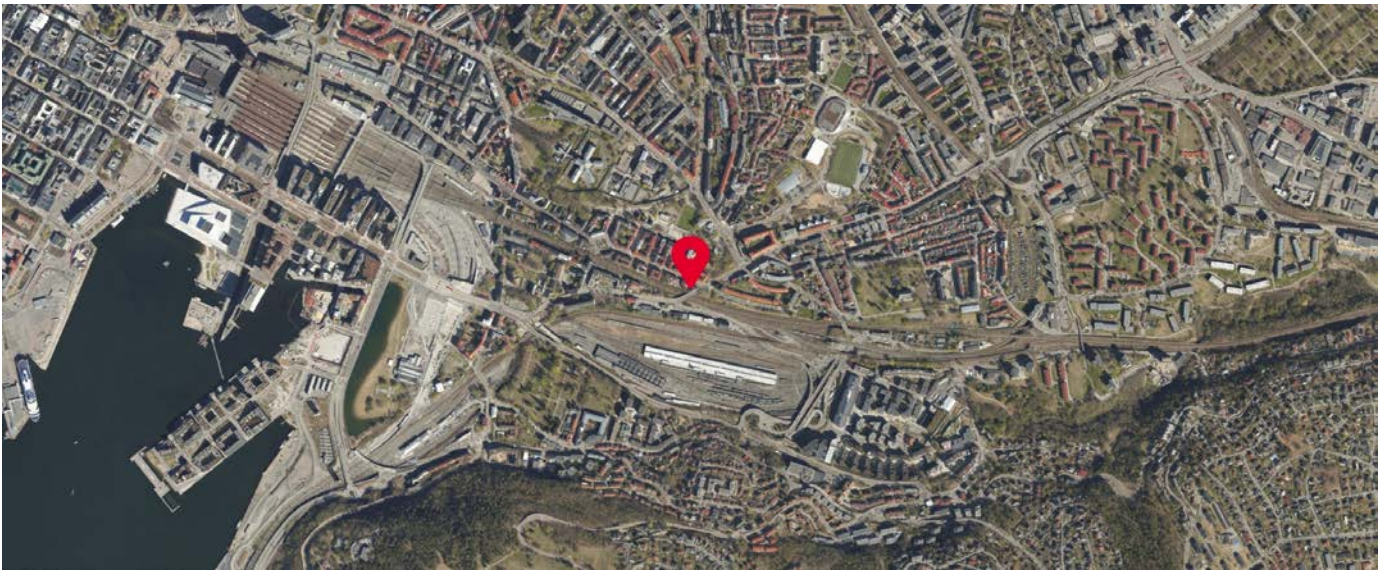
48%

Klosterenga  
 Oslo og omegn  
 Norge

## Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Grünerløkka kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grünerløkka	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1008240096	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kristian Sether	
<b>Gateadresse</b>	
Schweigaards gate 99C	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0656
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Eika
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1008240096

## Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i en flis på dusjen i badet.

Initialer selger: KS

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Pusset opp og rehabilitert i 2006.

Arbeid utført av

Borettslaget.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Soil avløpsopplegg ble lagt nytt i 2006.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Borettslaget.

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Liten gløppe mellom parketplater på hovedsoverom.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008240096


NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Sether	1ea872d4d7fe58ae603eaf9 35b433ffca5bb03ca	13.05.2024 11:50:11 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1008240096


- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet

 Schweigaards gate 99 C, 0656 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 233, bnr. 423

 Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 46 m<sup>2</sup> BRA-i: 42 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 25.04.2024

Rapportdato: 07.05.2024

Oppdragsnr.: 13438-1398

Referansenummer: BL1710

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 3 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

### Rapportansvarlig

Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i 1890 med mur- og trekonstruksjoner.

Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Det bemerkes eldre bad, ellers ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1890

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Takvinduer med 2-lags glass.  
Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm  
Balkong med trefliser, levegg, stikkontakt og vegg/rekkverk. Størrelse ca 4 m<sup>2</sup>.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett, malt parkett og fliser.  
Vegger: Malte flater og fliser.  
Himling: Malte flater.  
Ut i fra tradisjonelle byggetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.  
Boligen har mursteinspipe. Sotluke i stue, v/bad og balkong.  
Ukjent om pipen er i bruk.

Malt profilerte innerdører.  
Garderobe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er fra 2006, iflg prospekt.

Plassbygd baderomsinnredning med fliser, møbel servant, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og opplegg for vaskemaskin.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk.

Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøp/frys og oppvaskmaskin.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter med muligheter for tilkobling til ventilasjon over tak.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besikket i rørskap.  
Stoppevidere(Balofix) i rørskp.  
Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast.  
Antatt stakemuligheter i bygningen.

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg over balkongdør.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

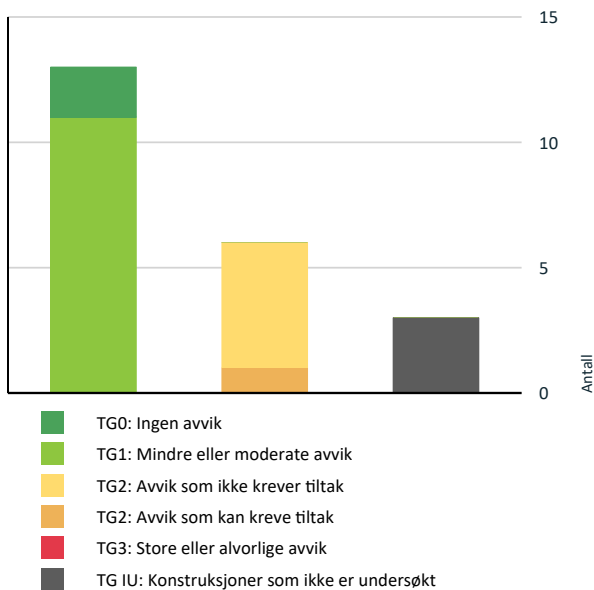
[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

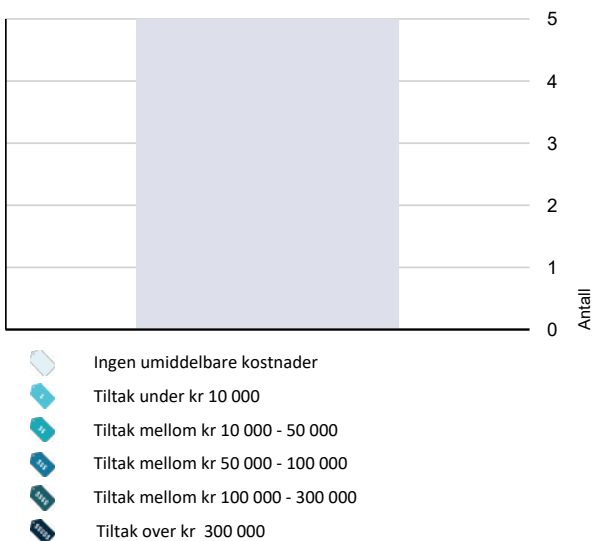
- Det foreligger ikke tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelsleilighet

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 5 Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 5 Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

### Byggeår

1890

### Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

### Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

### Tilbygg / modernisering

2006

Ombygging

Ombygd fra tørkeloft til leilighet.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Takvinduer med 2-lags glass.

### ! TG 1 Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35 dB (brann- og lyddør).  
Balkongdør med 2-lags glass i trekarmen

### ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med trefliser, levegg, stikkontakt og vegg/rekkverk. Størrelse ca 4 m<sup>2</sup>.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til ca 100 cm.

Råteskader på panel og vindski. Vedlikeholdet tilfaller borettslaget.  
Slitte trefliser på gulvet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.  
Utskiftninger av panel og vindski må påregnes.

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Gulv: Parkett, malt parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Det bemerkes en langsgående glippe i parketten på et soverom.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Ut i fra tradisjonelle byggemetoder kan etasjeskille bestå av treverk, evt. fylt med leire etc. Jernankere langs veggene.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i entre/gang.

Det er målt opp til 6 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

### ! TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### ! TG IU Pipe og ildsted

Pipen er ikke i bruk, iflg Styreleder.

Boligen har mursteinspipe. Sotluke i stue, v/bad og balkong.



Sot/inspeksjonsluke på balkong.

### ! TG 1 Innvendige dører

Malt profilerte innerdører.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1U Andre innvendige forhold

Garderobe.

## VÅTROM

### 5 ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er fra 2006, iflg prospekt.

Årstall: 2006      Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 5 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 5 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.  
Det er målt ca 50 mm fra topp slukrist til gulv ved dørterskel.  
Det er ca 20 mm fall i dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Det er et par fliser med "bom" (lyd under flis) i dusjsonen.  
En sprukket gulvflis i dusjsonen.  
En skadet flis v/innredning.  
Det er smurt silikon på gulvfuger i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Påkostninger må påregnes om få år.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### 5 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.  
Hjelpe sluk under innredningen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### 5 ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Plassbygd baderomsinnredning med fliser, møbel servant, speil m/lys, veggmontert toalett, dusjhjørne m/glassdør og opplegg for vaskemaskin.

### 5 ETASJE > BAD

## ! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

# Tilstandsrapport

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 5 ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det er målt i spikerslag.



## KJØKKEN

### 5 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, ventilator og fliser over benk. Integreerte hvitevarer: induksjon topp, ovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin.

Det bemerkes små sår på innredningen.

### 5 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter med muligheter for tilkobling til ventilasjon over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er besiktiget i rørskap. Stoppevidere(Balofix) i rørskap.



#### TO 1 Avløpsrør

Avløpsrør fra bad og kjøkken i plast. Antatt stakemuligheter i bygningen.

#### TO 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer og på yttervegg over balkongdør.

Mekanisk avtrekk på kjøkken.

#### TO IU Varmtvannstank

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

#### TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

# Tilstandsrapport

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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 opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.



## 🚫 TO 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukker apparat og flere røykvarslere.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

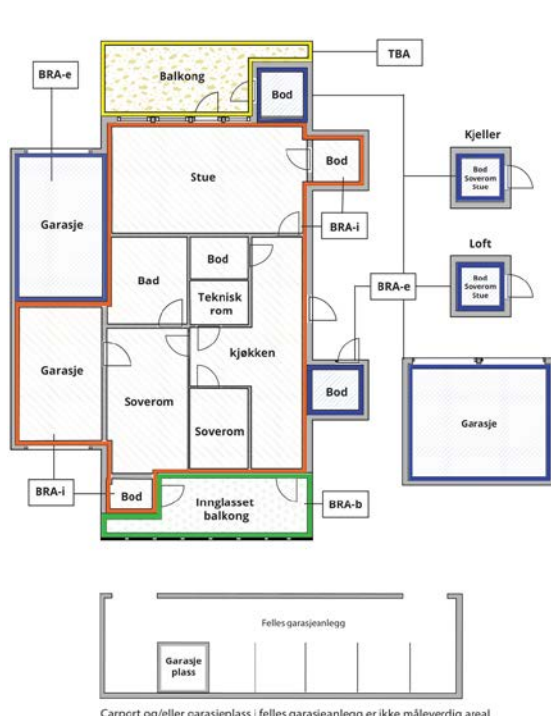
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).

Arealet 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, skjelheter 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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygnings sakkyndige 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

## Andelsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
5 Etasje	42			42	4		42
Kjeller		4		4			4
<b>SUM</b>	<b>42</b>	<b>4</b>			<b>4</b>		<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>46</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme.

Gulvareal ca 49 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer en kjellerbod(merketh501) i felles avlåst rom, størrelse ca. 4,4 m<sup>2</sup>.

Fellesvaskeri i kjeller.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Leiligheten har en unik planløsning som vanskeliggjør arealmåling. Avvik kan derfor forekomme. For korrekt areal anbefales det å bruke 3D-laserskanning.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:*

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke kontrollert mot kommunen vedr Rømningvei:

I bygninger i risikoklasse 1, 2 og 4 kan rømningsvindu benyttes når underkanten av vinduet er maks 5,0 m over planert terreng, eller maks 7,5 m over planert terreng dersom man benytter en fastmontert stige med ryggbøylor. Minst annethvert rom for varig opphold må ha rømningsvindu, men hvert soverom bør ha rømningsvindu.

Vinduer som i åpen stilling har en fri åpning hvor høyde og bredde til sammen utgjør minst 1,5 m, kan godkjennes som rømningsvindu. Høyden på fri åpning må imidlertid ikke være mindre enn 0,6 m og bredden på fri åpning må ikke være mindre enn 0,5 m.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Andelsleilighet</b>	42	4

#### Kommentar

Andelsleilighet

5 Etasje.

P-Rom: Entre, gang, bad, soverom, soverom 2, kjøkken, stue  
Kjeller.

S-Rom: Bod

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.4.2024	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Kristian Sether	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	423		0	532.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Schweigaards gate 99 C

#### Hjemmelshaver

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SCHWEIGAARDS GATE 99 BORETTSLAG	989491334			Sether Kristian

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

501

#### Kommentar

Det foreligger ingen opplysninger.

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

### Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

### Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i borettslaget vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Oppgraderinger/vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

2024/2024:

Overflatebehandlet veggflater.

2023:

Kjøpt brukt kjøkkeninnredning. Demontert fra ny leilighet.

Overflatebehandlet gulvflater.

2022:

Plassbygd sofabenk på balkong.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1957

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Fellespolise i borettslag. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått	0	Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	25.04.2024	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BL1710>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# VEDTEKTER

for

**Schweigaards gate 99 borettslag**

**Org. nr.: 989 491 334**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. februar 2006,  
sist endret på generalforsamling 22. april 2023.

## **§ 1 LAGETS NAVN**

- (1) Lagets navn (firma) er Schweigaards gate 99 borettslag med forretningskontor i Oslo.

## **§ 2 FORMÅL**

- (2) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borettsrett i de bygg laget eier til andelseierne.
- (3) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser.

## **§ 3 ANDELER OG ANDELSEIERE**

- (1) Andelene lyder på kr 5 000,-.
- (2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn en andel i borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i borettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eie opp til 20% av andelene i borettslaget.
- (3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.
- (4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- (5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseiernes navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

## **§ 4 OVERFØRING AV ANDELER**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

- (2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.
- (3) Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
- (4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- (5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
- (6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
- (7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.

## **§ 5 BORETT**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.
- (2) Vedrørende fremleie vises det til burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven om minimumskrav.

## **§6 VEDLIKEHOLD AV BALKONGER**

- (1) Andelseier har selv ansvaret for vedlikehold av den indre bruksflate av balkongen. Med indre bruksflate menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter men er ikke begrenset til utskiftning/opprensning av sluk eller annet avrenningssted, maling/oljing/beising av balkongens innside og reparasjon av belegg på balkongvegg eller –gulv. Andelseier er også ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen og at det ikke er fare for at gjenstander kan falle ned.

## **§ 7 PANT**

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

## § 8 STYRET

- (1) Laget ledes av et styre som består av en leder, som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Forretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år, unntatt lederen som velges for ett år. Ett til to varamedlemmer velges for ett år i nummerert rekkefølge.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## § 9 STYRETS OPPGAVER

- (1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- (2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- (3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- (4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- (5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.
- (6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.
- (7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler 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 § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av årlig husleie.

- (8) Lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.
- (9) Styret kan gi prokura.

#### **§ 10 FORRETNINGSFØRSEL**

- (1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

#### **§ 11 GENERALFORSAMLING**

- (1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- (2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- (5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.
- (6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som forretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.
- (7) Forretningsfører har møterett på generalforsamling.

#### **§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

- (1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
  - 1 Konstituering
    - a) Opptak av navnefortegnelse
    - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
    - c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
  - 2 Årsmelding fra styret.

- 3      Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - 4      Godtgjøring til styret og revisor.
  - 5      Andre saker som er nevnt i innkallingen.
  - 6      Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- (2)    På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

### **§ 13    VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

- (1)    Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger 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.
- (2)    Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- (3)    Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- (4)    Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.
- (5)    Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

### **§ 14    REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING**

- (1)    Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt oppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- (2)    Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.
- (3)    I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekning av tap.
- (4)    Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- (5)    Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

### **§ 15    REVISJON**

- (1)    Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av forretningsfører.



- (2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- (3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- (4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

## **§ 16 OPPLØSNING**

- (1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen åtte dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.
- (3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

## **§ 17 VEDTEKSENDRINGER**

- (1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.
- (2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

## **§ 18 KOMMUNIKASJON**

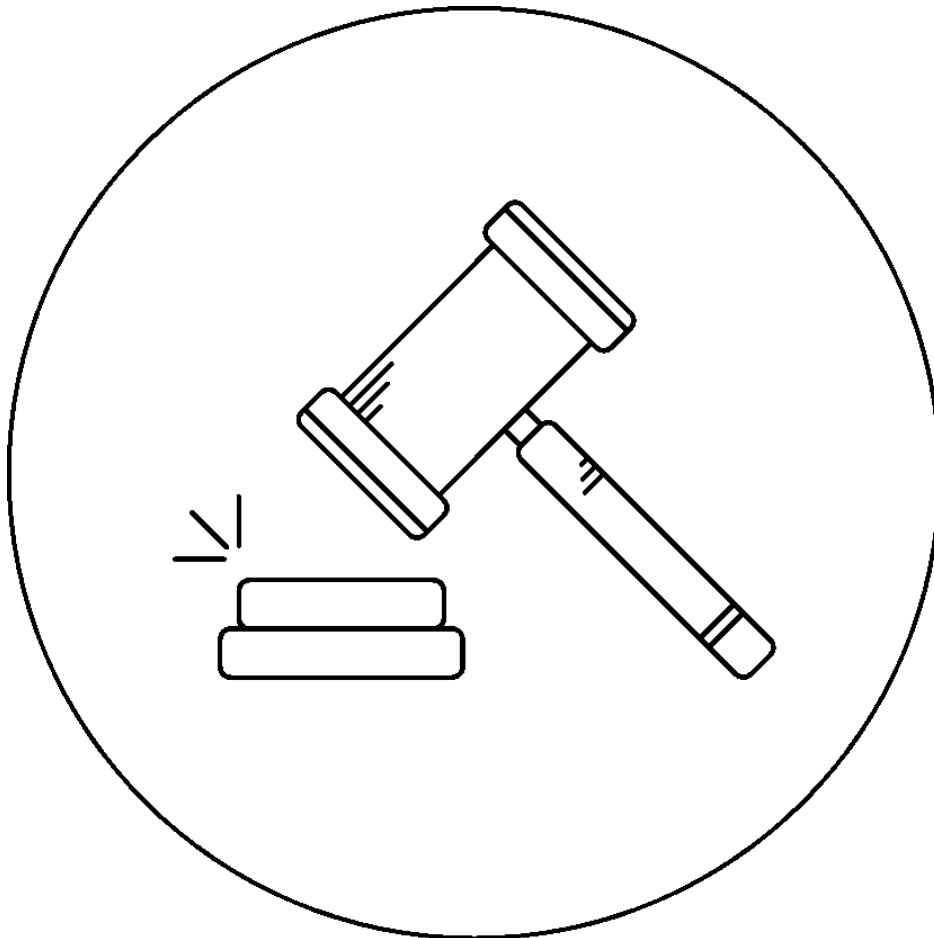
- (1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jfr borettslaglova § 1-6.

## **INNKALLING 2023**

**Schweigaardsgate 99 Borettslag**

**Onsdag 22.03.2023 kl. 17:00**

**Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo**



**ûsbl**

# Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Schweigaardsgate 99 Borettslag

Tid og sted: Onsdag 22.03.2023 kl. 17:00 - Hos Usbl, Arbeidersamfunnets plass 1, Oslo

## 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 2022

### 3 Godtgjørelse til styret

### 4 Andre saker

4.1 Fjerning av krav om nestleder (Sak meldt inn av styret)

4.2 Bekreftelse av lagets navn (Sak meldt inn av styret)

### 5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2022**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2022 godkjennes

### **3. Godtgjørelse til styret**

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100 000 , og at styret foretar fordelingen.

Honoraret gjelder for styreperioden 2022-2023 og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 100 000,- godkjennes

### **4. Andre saker**

#### **4.1 Fjerning av krav om nestleder (Sak meldt inn av styret)**

Vedtektenes paragraf 8-4 lyder:

§ 8 STYRET

(4) Styret velger innen sin midte nestleder.

Styret opplever denne paragrafen som unødvendig og foreslår den fjernet.

Generalforsamlingen kan endre vedtekter med 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak:** Det foreslås følgende vedtak:

Generalforsamlingen bestemmer at § 8-4 fjernes fra vedtektenes.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler generalforsamlingen å stemme for dette forslaget

#### **4.2 Bekreftelse av lagets navn (Sak meldt inn av styret)**

Det er pr i dag ikke samsvar mellom borettslagets navn i Brønnøysundregistrene og i vedtektenes. I kommunikasjon med Brønnøysundregistrene får styret beskjed om at navnet har vært endret i vedtektenes siden 2008, men at de ikke har fått meldt noen navneendring og at de trenger et årsmøtevedtak for å gjøre dette. Navnet «Schweigaards gate» er pr i dag brukt i vedtektenes og andre steder, og det samsvarer med gatenavnet. Det foreslås å vedta en stadfesting av at dette navnet er korrekt for å få et protokollført vedtak som kan meldes til Brønnøysundregistrene.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen bestemmer at § 1 skal lyde:

1 LAGETS NAVN

(1) Lagets navn (firma) er Schweigaards gate 99 borettslag med forretningskontor i Oslo.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen stemme for dette forslaget.

## **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Jannik Dam Kehlet  
Styremedlem, Frans Friis  
Styremedlem, Faiza Marie Schjelderup  
Varamedlem, Helene Nøkland Lund  
Varamedlem, Inga Elverum

### **5.1 Valg av leder**

Det skal velges en ny leder til styret for 1 år.

På valg er:  
Jannik Dam Kehlet

### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Det skal velges to nye medlemmer til styret for 2 år.

På valg er:  
Frans Friis  
Faiza Marie Schjelderup

### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Det skal velges to nye varamedlemmer til styret for 1 år.

På valg er:  
Helene Nøkland Lund  
Inga Elverum

## Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>234 969</b>	<b>451 340</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 128 569	1 887 993
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-922 554	-1 109 687
Endringer i andre langsiktige poster	-1 115 836	-994 677
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>90 179</b>	<b>-216 372</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>325 147</b>	<b>234 969</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Restansekonto	-161	17 588
Andre kortsiktige fordringer	1 419	1 470
Forskuddsbetalte forsikr.premie	26 582	23 525
Andre forskuddsbet. kostnader	180 395	154 511
Bank IN betalinger	0	15
Driftskonto	190 601	286 072
Leverandører	-52 709	-195 875
Påløpne renter langsiktig gjeld	-2 506	-1 336
Andre påløpte kostnader	0	-27 274
IN konto betalinger	0	-15
Påløpte energikostnader	-13 943	-20 986
Forskudd / overdekning	-4 530	-2 727
<b>Disponible midler</b>	<b>325 147</b>	<b>234 969</b>

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

## Resultatregnskap 2022 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>INNEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 254 778	2 040 631	2 208 328	2 334 975
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 254 778</b>	<b>2 040 631</b>	<b>2 208 328</b>	<b>2 334 975</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	39 300	39 600	40 000	40 000
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>39 300</b>	<b>39 600</b>	<b>40 000</b>	<b>40 000</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 294 078</b>	<b>2 080 231</b>	<b>2 248 328</b>	<b>2 374 975</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	9 870	14 100	14 000	14 000
Styrehonorar	3	70 000	100 000	100 000	100 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	140 496	149 902	100 000	125 000
Kostnad eiendom/lokale	6	101 150	87 077	95 000	114 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	206 052	199 533	199 000	235 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 361	7 524	3 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	9	80 788	214 842	160 000	102 000
Revisjonshonorar		5 043	4 887	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		73 390	70 772	73 000	75 000
Andre honorar	10	14 666	9 835	8 000	8 000
Kontorkostnad		980	908	1 000	1 000
TV/bredbånd		156 768	144 930	145 000	174 000
Kontingent og gaver		1 000	1 000	1 000	1 000
Forsikring		94 094	85 535	94 000	106 000
Andre kostnader	11	4 163	1 899	6 000	6 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>963 820</b>	<b>1 092 743</b>	<b>1 005 000</b>	<b>1 073 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 330 258</b>	<b>987 488</b>	<b>1 243 328</b>	<b>1 301 975</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		1 115 836	1 144 677	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 446 095</b>	<b>2 132 165</b>	<b>1 243 328</b>	<b>1 301 975</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 941	1 496	0	0
Rentekostnad		322 467	245 669	224 465	415 684
<b>Netto finansposter</b>		<b>317 526</b>	<b>244 173</b>	<b>224 465</b>	<b>415 684</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 128 569</b>	<b>1 887 993</b>	<b>1 018 863</b>	<b>886 291</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 128 569	1 887 993	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 128 569</b>	<b>1 887 993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2022 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	57 740 000	57 740 000
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>57 740 000</b>	<b>57 740 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		-161	17 588
Andre kortsiktige fordringer	12	1 419	1 470
Forskuddsbetalte kostnader		206 977	178 036
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		190 601	286 087
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>398 835</b>	<b>483 181</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>58 138 835</b>	<b>58 223 181</b>



## Balanse 2022 Schweigaardsgate 99 Borettslag

	Note	2022	2021
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		140 000	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>140 000</b>	<b>140 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		14 018 226	11 889 657
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>14 018 226</b>	<b>11 889 657</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>14 158 226</b>	<b>12 029 657</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	14	11 577 460	12 500 014
Borettsinnskudd		20 704 000	20 704 000
IN nedbetalt fellesgjeld	14	11 625 462	12 741 298
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 906 922</b>	<b>45 945 312</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 530	2 727
Leverandørgjeld		52 709	195 875
Påløpne renter		2 506	1 336
Annen kortsiktig gjeld	15	13 943	48 275
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>73 688</b>	<b>248 213</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 980 610</b>	<b>46 193 525</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>58 138 835</b>	<b>58 223 181</b>
Pantstillelser	16	43 906 922	45 945 312

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jannik Dam Kehlet  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Faiza Marie Schjelderup  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Frans Friis  
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 (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainnbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets

balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst

på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 007 568	839 628
3650 Innkrevde felleskostn. renter	317 955	229 294
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	929 255	971 709
<b>Sum</b>	<b>2 254 778</b>	<b>2 040 631</b>

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3955 Fellesvaskeri	39 300	39 600
<b>Sum</b>	<b>39 300</b>	<b>39 600</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	9 870	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	70 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>79 870</b>	<b>114 100</b>

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

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	57 740 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	57 740 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	57 740 000
Anskaffelsesår :	2006
Antatt levetid i år :	

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF. Polisenr.SP752629.

Borettslaget eier tomten. Tomten har G.nr 233, b.nr 423 og utgjør 10.393.200 kr. av byggets verdi.

### Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	140 496	149 902
<b>Sum</b>	<b>140 496</b>	<b>149 902</b>

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	55 028	53 093
6360 Annet renhold	1 250	580
6361 Fast renhold	35 175	33 405
6392 Containerleie/tømming	3 018	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 679	0
<b>Sum</b>	<b>101 150</b>	<b>87 077</b>

Konto 6360 gjelder renhold av avfallsbeholdere.

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	206 052	199 533
<b>Sum</b>	<b>206 052</b>	<b>199 533</b>

### Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 129	2 685
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 148	4 200
6552 Driftsmateriell	1 084	639
<b>Sum</b>	<b>5 361</b>	<b>7 524</b>

### Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	0	163 000
6602 Vedlikehold VVS	5 468	0
6616 Vedlikehold vaskeri	49 428	27 274
6617 Vedlikehold brannvernustyr	11 229	20 556
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	4 663	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	4 013
<b>Sum</b>	<b>80 788</b>	<b>214 842</b>

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

**Note 10 - Andre honorar**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	14 666	9 835
<b>Sum</b>	<b>14 666</b>	<b>9 835</b>

Gjelder tilleggstjenester for IN lån, godkjenning av nye andelseiere og bruksoverlating.

**Note 11 - Andre kostnader**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
7718 Fellesarrangement	1 370	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 200	0
7770 Betalingskostnader	1 016	994
7773 Omkostninger innkreving	395	837
7790 Andre kostnader	0	-3
7795 Husleietap	181	71
<b>Sum</b>	<b>4 163</b>	<b>1 899</b>

**Note 12 - Andre kortsiktige fordringer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 419	1 470
<b>Sum</b>	<b>1 419</b>	<b>1 470</b>

Konto 1570 gjelder renter for 2022 fra Klare Finans.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	140 000	0	140 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>140 000</b>	<b>0</b>	<b>140 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 889 657	2 128 569	14 018 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 889 657</b>	<b>2 128 569</b>	<b>14 018 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>12 029 657</b>	<b>2 128 569</b>	<b>14 158 226</b>

### Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Refinans lån 64607 oppuss.fasader/vindu	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12134159837</b>	<b>12118897607</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2011
Rentesats:	3.95 %	3.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2041	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	4 055 647	29 670 500
Lånesaldo 01.01:	3 443 656	9 056 358
Avdrag i perioden:	129 431	793 123
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>3 314 225</b>	<b>8 263 235</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 678 855	4 057 705
Andelssaldo 01.01:	0	12 741 298
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	1 115 836
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>11 625 462</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>3 314 225</b>	<b>19 888 697</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12118897607	1	1 055 539	1 055 539
	1	994 552	994 552
	1	975 787	975 787
	1	961 713	961 713
	1	835 049	835 049
	1	788 136	788 136
	1	759 988	759 988
	1	623 941	623 941
	1	352 381	352 381
	1	268 073	268 073
	1	249 173	249 173
	1	139 879	139 879
	1	134 037	134 037
	1	100 528	100 528
	1	24 462	24 462
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134159837	1	150 027	150 027
	2	147 299	294 598
	1	144 571	144 571
	1	139 116	139 116
	3	133 660	400 980
	4	128 205	512 820
	3	120 021	360 063

## Langsiktig gjeld

1	117 294	117 294
1	114 566	114 566
1	106 383	106 383
3	103 655	310 965
1	100 927	100 927
1	98 199	98 199
4	95 471	381 884
1	81 833	81 833

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Dette prinsippet innebærer at ekstrainbetalingen fra eiere klassifiseres som

forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader. Det innbetalte beløpet føres som gjeld til eier under langsiktig gjeld i borettslagets balanse. Andelseierne vil ved IN få sikkerhet ved inntrederett i det pantedokumentet som borettslagets lånegiver har tinglyst på eiendommen. Inntrederetten har sideordnet prioritet med det til enhver tid gjenstående beløpet av felleslånet.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan. Disse innbetalingene nedkviktes i takt med nedbetalingsplanen og framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



**Note 15 - Annen kortsiktig gjeld**

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	13 943	20 986
2980 Andre påløpte kostnader	0	27 274
2997 IN konto betalinger	0	15
<b>Sum</b>	<b>13 943</b>	<b>48 275</b>

**Note 16 - Pantstillelser**

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	23 202 922
Innskuddskapital	20 704 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>43 906 922</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>57 740 000</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet. Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 20.704.000.

## Resultat og balanse med noter for Schweigaardsgate 99 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Schweigaardsgate 99 Borettslag**

Styreleder	Jannik Dam Kehlet (sign.)	15.02.2023
Styremedlem	Frans Friis (sign.)	12.02.2023
Styremedlem	Faiza Marie Schjelderup (sign.)	13.02.2023



KPMG AS  
Sørkedalsveien 6  
Postboks 7000 Majorstuen  
0306 Oslo

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

Til generalforsamlingen i Schweigaardsgate 99

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Schweigaardsgate 99s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 1. mars 2023  
KPMG AS



Thomas Alfheim  
Statsautorisert revisor

# VEDTEKTER

for

Schweigaards gate 99 Borettslag

Org nr

989 491 334

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6. februar 2006,  
sist endret i generalforsamling 21.03.2018

## § 1 LAGETS NAVN

- (1) Lagets navn (firma) er Schweigaards gate 99 borettslag med forretningskontor i Oslo.

## § 2 FORMÅL

- (2) Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å gi andelseierne borettslag i de bygg laget eier til andelseierne.
- (3) Videre har laget til formål å organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bo interesser.

## § 3 ANDELER OG ANDELSEIERE

- (1) Andelene lyder på kr 5.000,-.
- (2) Fysiske personer kan være andelseier i borettslaget. En person kan ikke eie mer enn en andel i borettslaget. Fra dette gjelder unntak som nevnt i borettslaglova § 2-12. Enda ett unntak fra dette gjelder arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte. Slik fysisk eller juridisk person kan eie opp til 20 % av andelene i borettslaget.
- (3) I forhold til borettslaget kan bare den som bor eller skal bo i boligen, bli eier av sameiepart i andel på annen måte enn ved arv.
- (4) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- (5) Andelsbrevet skal inneholde lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende og andelseiernes navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

## § 4 OVERFØRING AV ANDELER

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Andelen kan ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn for det.
- (3) Neker styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham/hun og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom spørsmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.
- (4) Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i 3. ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.
- (5) Godkjenning kan trekkes tilbake innen ett år dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.
- (6) Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding herom til laget, selv om styrets samtykke ikke er nødvendig.
- (7) Ved salg eller overføringer av andels- og borettsbevis tilkommer forretningsfører et behandlingsgebyr etter satser som fastsettes av styret hos forretningsfører. Behandlingsgebyret betales av selger. Ved bytte av bolig innenfor samme borettslag betaler hver av de interesserte parter et behandlingsgebyr som på samme måte fastsettes av styret hos forretningsfører.

## **§ 5 BORETT**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bestemt bolig og rett til å nytte fellesareal til det de er tenkt brukt til, eller det de vanligvis blir brukt til.
- (2) Vedrørende fremleie vises det til burettslaglova § 5-3 til § 5-10. Det er ingen begrensning på rett til fremleie utover det som fremgår av loven om minimumskrav.

## **§6 Vedlikehold balkonger**

- (1) Andelseier har selv ansvaret for vedlikehold av den indre bruksflate av balkongen. Med indre bruksflate menes alle områder som er innenfor balkongens rekkverk. Vedlikeholdet omfatter men er ikke begrenset til utskiftning/opprensning av sluk eller annet avrenningssted, maling/oljing/beising av balkongens innside og reparasjon av belegg på balkongvegg eller –gulv. Andelseier er også ansvarlig for fjerning av snø og is fra balkongen og at det ikke er fare for at gjenstander kan falle ned.

## **§ 7 PANT**

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

## **§ 8 STYRET**

- (1) Laget ledes av et styre som består av en leder, som velges ved særskilt valg, og av minst to og høyst fire andre medlemmer. Forretningsfører har rett til å oppnevne 1 styremedlem med varamedlem.
- (2) De av generalforsamlingen valgte styremedlemmer velges for et tidsrom av to år, unntatt lederen som velges for ett år. Ett til to varamedlemmer velges for ett år i nummerert rekkefølge.
- (3) Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (4) Styret velger innen sin midte nestleder.
- (5) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 9 STYRETS OPPGAVER**

- (1) Styremøter skal holdes så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- (2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- (3) Styremøtet ledes av lederen, eller i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- (4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene inkl. varamedlemmer er til stede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer og varamedlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- (5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.
- (6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser

som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer. Styret avgjør om man skal ha vaktmester. Styret kan endre husordensreglementet.

- (7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler 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 § 2, 2. ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av årlig husleie.
- (8) Lagets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap.
- (9) Styret kan gi prokura.

#### **§ 10 FORRETNINGSFØRSEL**

- (1) Laget skal ha en forretningsfører. Avtaler om forretningsførsel blir gjort av styret.

#### **§ 11 GENERALFORSAMLING**

- (1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen, som ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- (2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- (3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller forretningsfører finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Innkalling til så vel ordinær som ekstraordinær generalforsamling skal skje ved skriftlig varsel til de andelseiere som har kjent adresse. Innkallingen skal skje med minst åtte, høyst 20 dagers varsel for ordinær og ekstraordinær generalforsamling. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- (5) Saker som en andelseier ønsker behandlet av den ordinære generalforsamling skal nevnes i innkallingen når det framsettes krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen.



- (6) Generalforsamlingen innkalles av styret. Saker som forretningsfører ønsker behandlet, skal nevnes i innkallingen når kravet settes fram innen siste styremøte før innkallingen blir sendt.
- (7) Forretningsfører har møterett på generalforsamling.

## **§ 12 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

- (1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
  - 1 Konstituering
    - a) Opptak av nevnefortegnelse
    - b) Valg av sekretær og av 2 personer til å undertegne protokollen.
    - c) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt.
  - 2 Årsmelding fra styret.
  - 3 Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
  - 4 Godtgjøring til styret og revisor.
  - 5 Andre saker som er nevnt i innkallingen.
  - 6 Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- (2) På ekstraordinær generalforsamling skal bare behandles de saker som er angitt i innkallingen til møtet.

## **§ 13 VEDTAK PÅ GENERALFORSAMLINGEN**

- (1) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger 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.
- (2) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall, jfr §§ 10, 17 og 18, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- (3) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- (4) Hver andelseier har en stemme uansett antall andeler.
- (5) Over generalforsamlingen føres protokoll hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen og av de 2 som ble valgt av generalforsamlingen til å undertegne protokollen.

#### **§ 14 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING**

- (1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt oppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- (2) Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører.
- (3) I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av lagets virksomhet og stilling og som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvending av mulig overskudd eller dekking av tap.
- (4) Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen 8 dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- (5) Revisjonsberetningen skal være utlagt til gjennomsyn hos forretningsfører.

#### **§ 15 REVISJON**

- (1) Lagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt av forretningsfører.
- (2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- (3) Generalforsamlingen kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- (4) Revisors godtgjøring fastsettes av generalforsamlingen.

#### **§ 16 OPPLØSNING**

- (1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling, og med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.
- (2) Uttalelsen skal tilstilles enhver andelseier i borettslaget med kjent oppholdssted innen åtte dager før den første generalforsamling til behandling av dette spørsmål.

- (3) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag.
- (4) Når laget er besluttet oppløst, skal virksomheten lovlig avvikles.

#### **§ 17 VEDTEKSENDRINGER**

- (1) Vedtektsendringer kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.
- (2) Endring av vedtektene er ikke gyldig uten samtykke fra forretningsfører.

#### **§ 18 KOMMUNIKASJON**

- (1) Styret skal tilstrebe en effektiv og rask kommunikasjon med andelseierne. Hovedsakelig skal kommunikasjon foregå elektronisk (e-post) jfr borettslaglova § 1-6.



## Styrets oppgaver

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

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 skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikrings saker.
- 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 en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- 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 den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

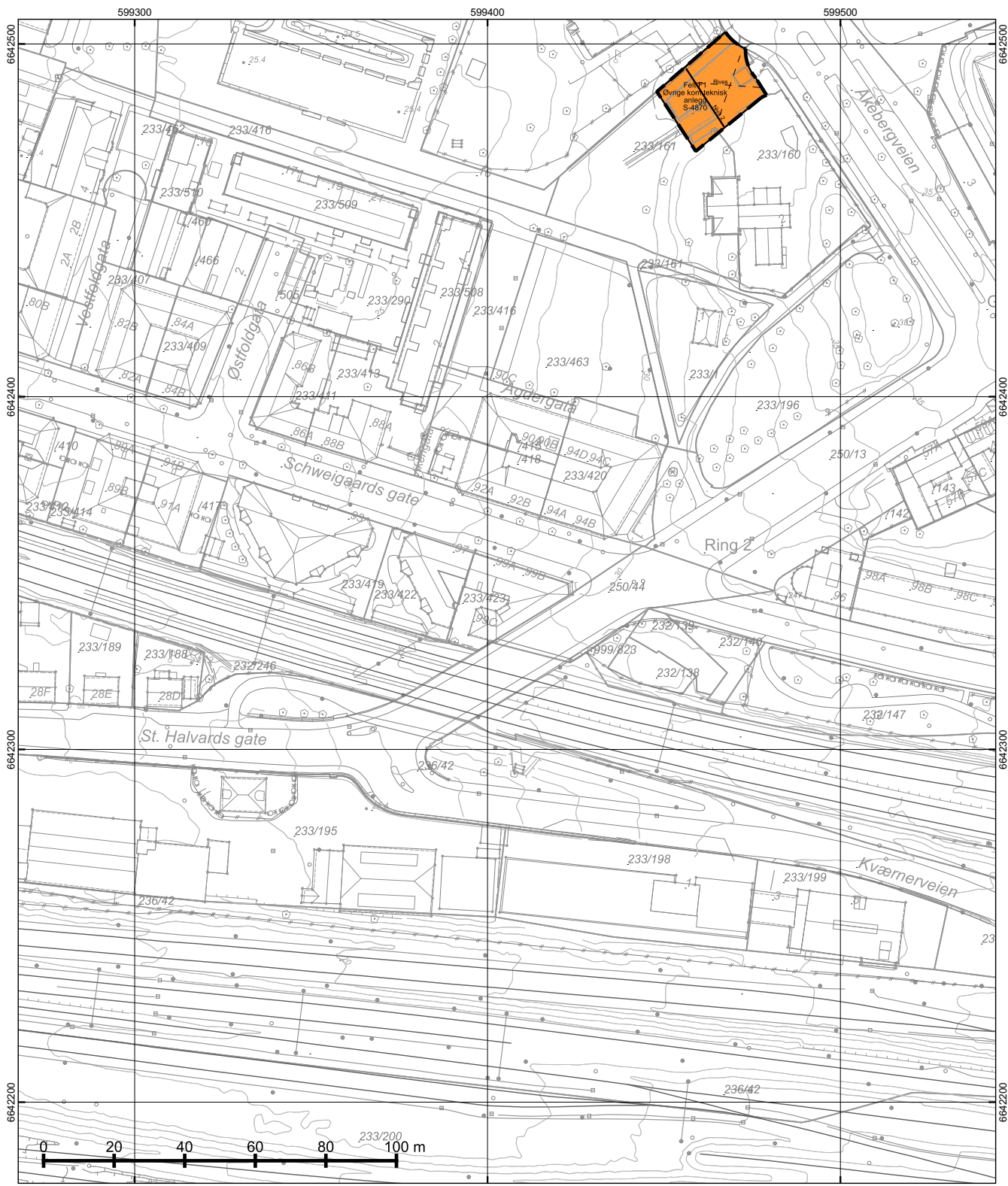
## Informasjon til eiere

Informasjon til eiere gis vanligvis av styret og generelle henvendelser bør i utgangspunktet rettes dit.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes per telefon 75 40 36 00 eller per e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no).

Alle eiere kan finne sine felleskostnader på «Min Side» på Usbl.no

Ta vare på innkallingen. Den inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, salg og utleie.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo  
 Dato: 06.05.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
- Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130201/ 86490547

Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV

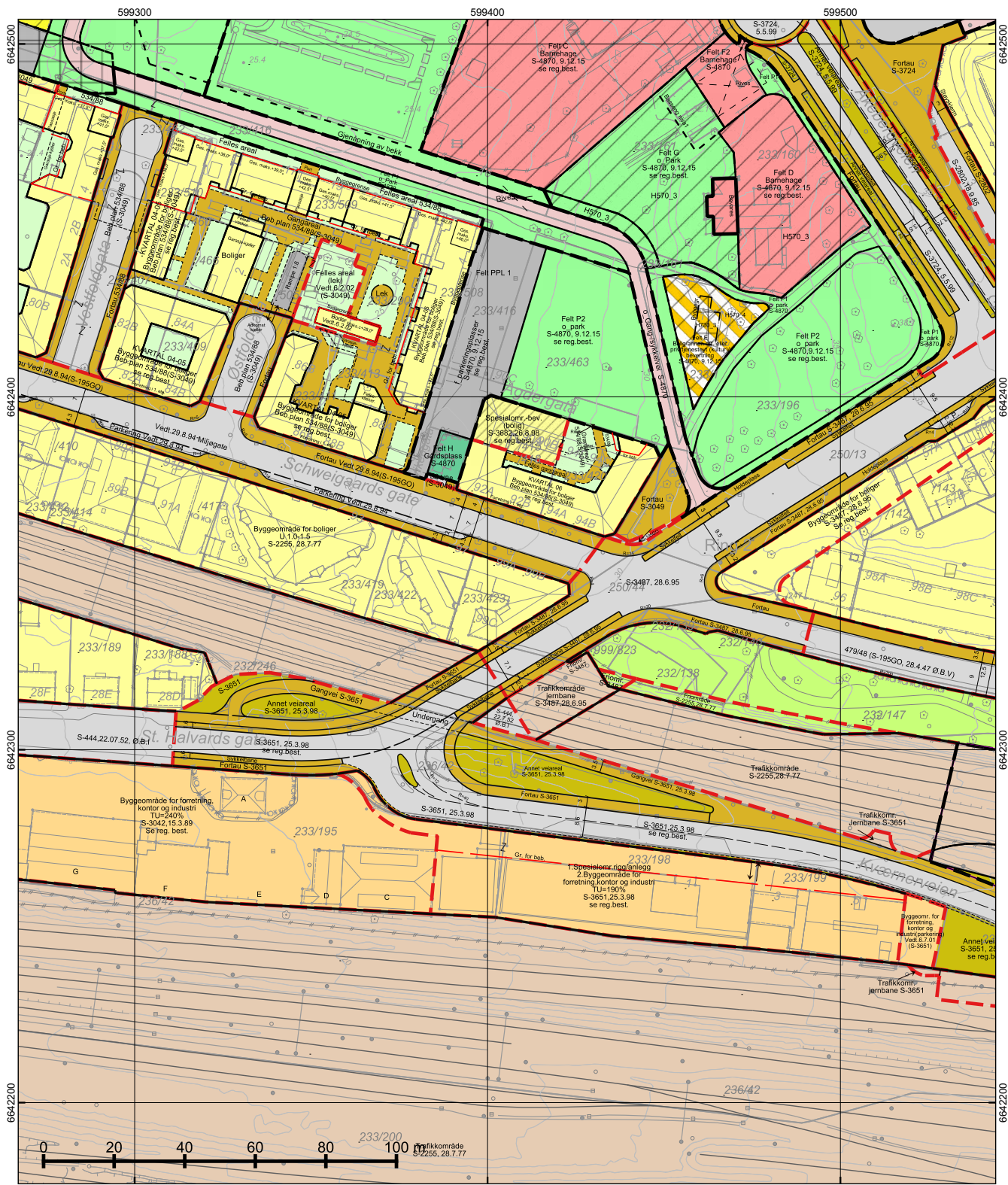
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 99C

Kommentar:

Gnr/Bnr: 233/423

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 06.05.2024  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvdistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringskart**

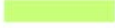

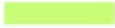



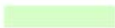





























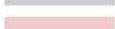



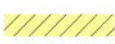

















– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakennivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1  
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18  
 – Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.  
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 130201/ 86490547	Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 99C	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/423	

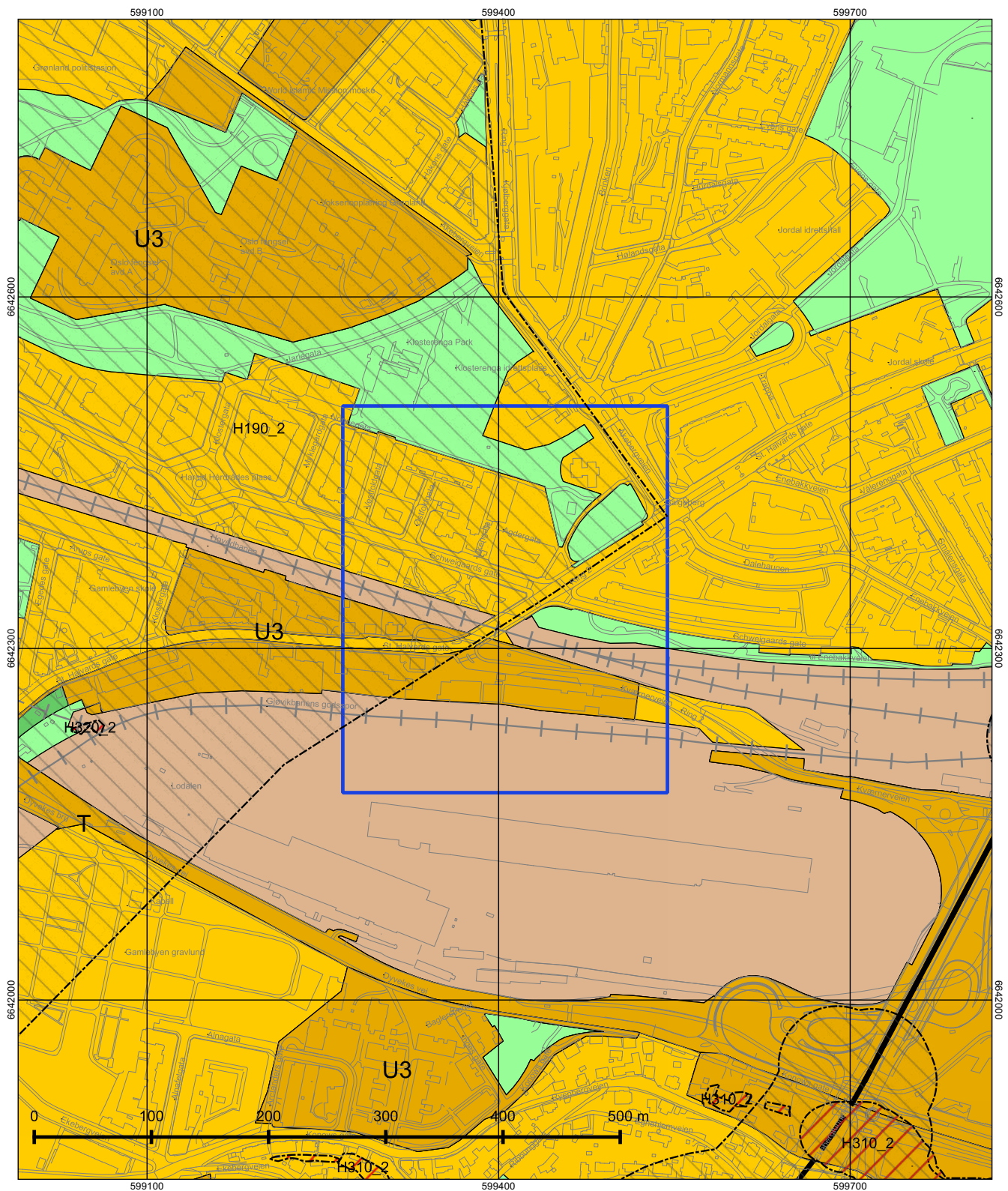
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	41 - Turvei/skiløype		Plangrense (gammel lov)
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (ny lov)
	72 - Felles lekeareal		Feltinndeling
	73 - Felles gangareal		Grense for bebyggelse
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	142 - Forr./kontor/industri		Beregnet senterlinje veg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygningens avgrensning i beb. plan
	311 - Annet veiareal		Underjordisk anlegg
	312 - Fortau		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Byggegrense
	330 - Parkering/utfartsparkering		Bebyggelse som inngår i planen
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	1110 - Boligbebyggelse		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	1161 - Barnehage		Oppheving av eiendomsgrense
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Inn-/utkjøring
	1620 - Gårdsplass		Avkjørsel
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2080 - Parkering		
	3050 - Park		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	72 - Felles lekeareal		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		





Oslo

Dato: 06.05.2024  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 130201/86490547  
 Deres ref.: 44474/ EVVE@MSAKTV

### Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



## 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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Schweigaards gate 99C  
0656 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Even Vestreng

Oppdragsnummer: 1008240096

Telefon: 980 92 775  
E-post: Even.vestreng@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 viderefordlet 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:

14.05.2024

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