



aktiv.

Schweigaards gate 83, 0656 OSLO

**Sjelfull og klassisk 2-roms
hjørneleilighet med høy
sjarmfaktor!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 165 409,-
Omkostn.: Kr 9 078,-
Total ink omk.: Kr 4 665 409 -
Felleskostn.: Kr 4 560,-
Selger: Elin Katinka Riiser Dankel

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 47/53 kvm
Tomtstr.: 362.9 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 408
Andelsnr.: 101
Oppdragsnr.: 1002250312

Bo godt i populære Gamlebyen

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm, og dette er virkelig et flott eksemplar. I denne leiligheten møter forrige århundrets romslighet og takhøyde en tøff, moderne innredning med stor suksess. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen skaper en god flyt i hverdagen. Det sjenerøse soverommet vil du også sette pris på. Solrike sommerdager tilbringes i hagen, eller på den felles takterrassen. På vinterstid trives du nok best i sofakroken med fyr i peisen.

"Vi kommer til å savne de smarte, skreddersydde innredningsløsningene som gjør leiligheten så unik, ryddig og komfortabel. Det fantastiske lyset som flommer inn fra flere sider, og den koselige spiseplassen på kjøkkenet."



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen35
Nabolagsprofil.....84
Forbrukerinformasjon 108
Budskjema 109



Det lyse og flotte allrommet vil nok begeistre deg med sine mange store vinduer på rekke og rad.



Planteelskere vil også sette pris på de høyreiste vinduene og brede karmene.



Her ligger stuen og kjøkkenet samlet i en stor sosial sone.

I stuedelen er det god plass til en stor sofagruppe, og flere oppbevaringsmøbler langs vegg.

Peisovnen sørger for både varme og kos på vinterstid. Pipeløpet i stuen ble rehabilitert i regi av borettslaget i desember 2024 med nye innvendige syrefaste stålrør.

Utsikten fra vinduene er ekstra vakker på denne årstiden når løvtrærne i den felles hagen er pyntet i høstens drakt.





De fine slipte tregulvene tilfører leiligheten en perfekt dose sjarm og sjel. Alle tregulv i stue, kjøkken, soverom og gang ble slipt og lakket i 2021. Vedfyring og v.vann inkludert i husleien gir lavere strømudgifter.

Kjøkkenet er virkelig noe helt for seg selv. De spesialtilpassede frontene og sittebenken i kryssfiner skaper et unikt, personlig og gjennomført stiluttrykk.

Med to høyder overskap har kjøkkenet raust med oppbevaringsplass. Det er integrert komfyr med induksjonsplatetopp, oppvaskmaskin (2021) og kjøl/frys (2022).

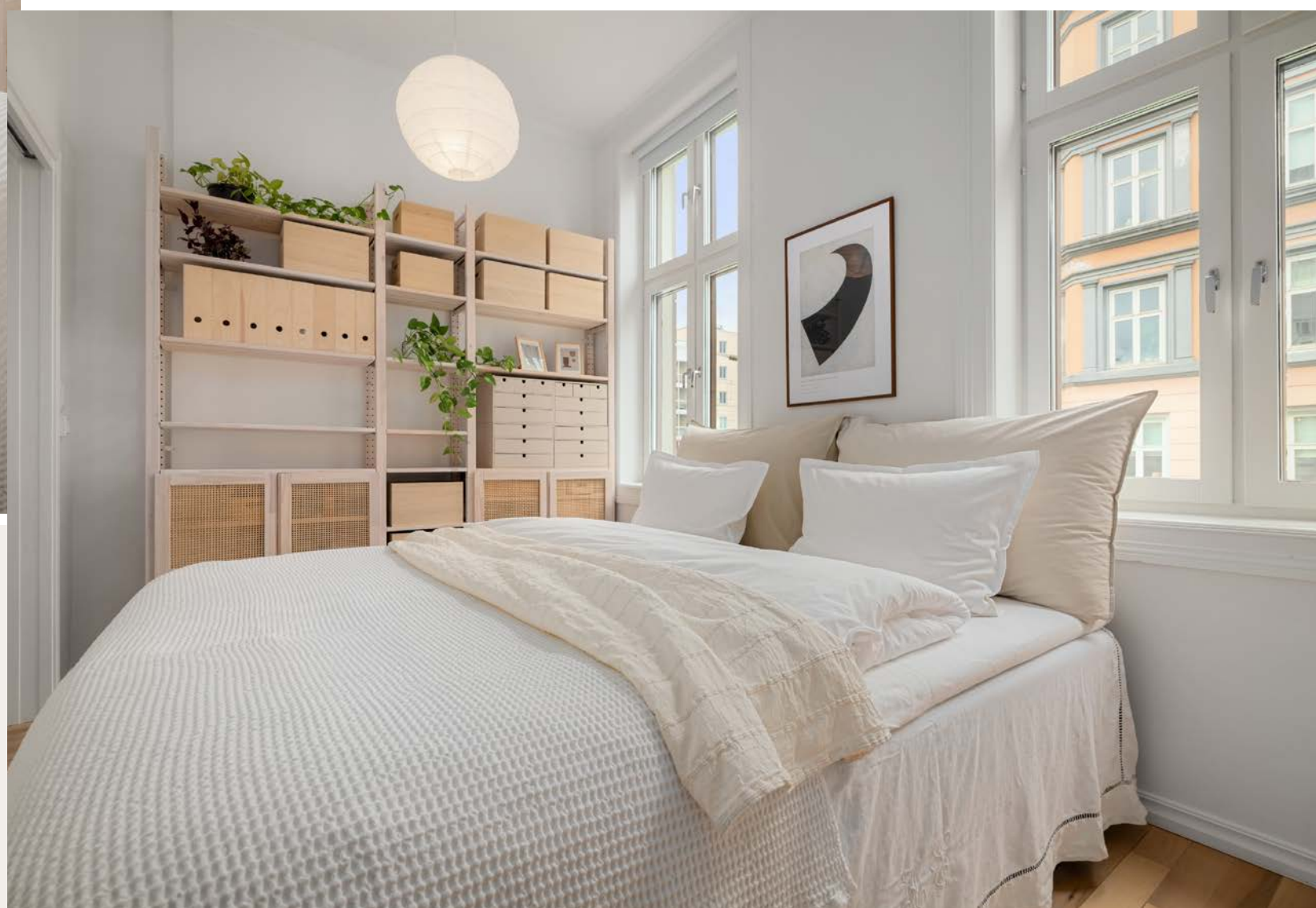


Kryssfiner-frontene er behandlet med hardvoksolje og montert på skapstammer fra IKEA. Det er en benkeplate i kompositt med underlimt rustfri oppvaskkum. Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2021.





Det sosiale samlingspunktet - Den store spiseplassen er ypperlig for hyggelige frokoster og lange middager.



DRØM deg bort i disse harmoniske omgivelsene.

De to vinduene slipper rikelig med lys inn og gir gode luftingsmuligheter på de varmeste dagene. Det balanserte ventilasjonsanlegget som ble innstallert i gården i ca 1998 sørger også for et godt inneklima året rundt.

På soverommet er det rikelig med plass til en stor dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeløsninger langs begge endeveggene.

Oppbevaringsmøbler er ikke bare praktiske og funksjonelle, de kan også være flotte og dekorative.





Det fine badet har en god layout med vegghengt toalett, dusj, vask og plass til vaskemaskin.



Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2005, i følge forrige eier.

Det er veggmontert speil og en stilren baderomsinnredning. Varmekabler i bad fra 2005. Termostat til varmekabler er montert ny i 2019.

Den langsgående hyllen er ypperlig oppbevaringsplass for fine baderomsdetaljer og planter.





Velkommen inn!

I gangarealet er det knagger for oppheng av ytterklær og plass til enkle oppbevaringsmøbler.



På den felles takterrassen noen trappetrinn unna kan varme sommerdager nytes.





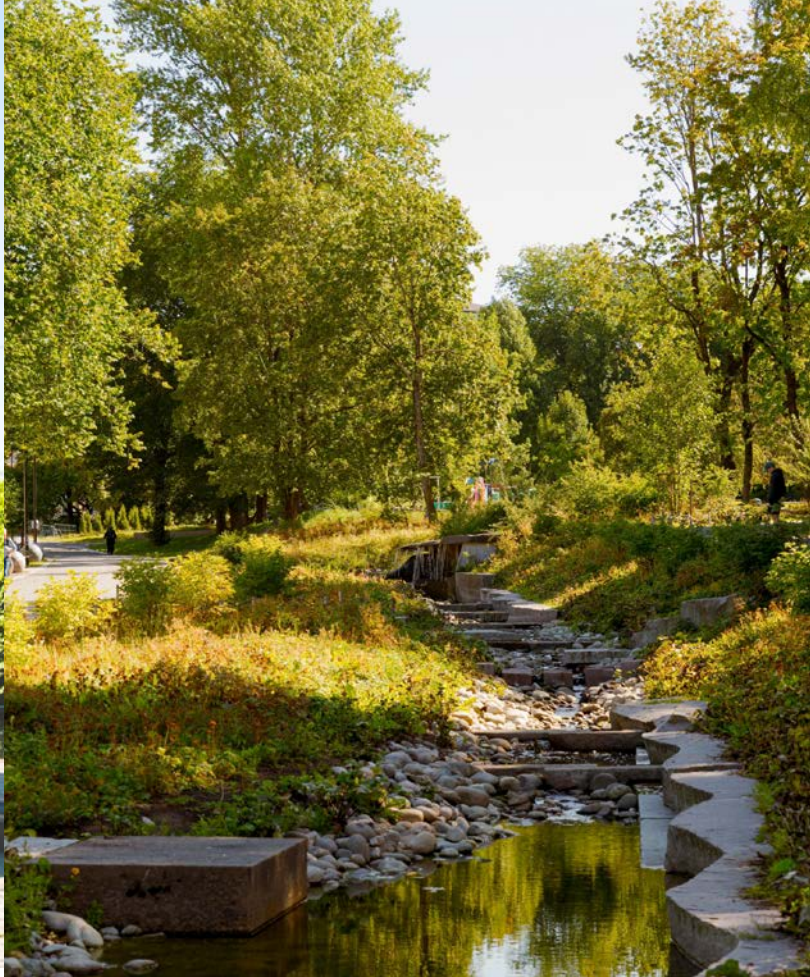
Borettslagets felles hage er en idyllisk, grønn oase - perfekt for late sommerdager og hyggelige kvelder.

Leiligheten vi nå selger ligger i en svært høy og skjermet 1. etasje på hjørnet av gården.

Det er gode parkeringsmuligheter med beboerparkering i nabolaget, og i tillegg en parkeringsplass like utenfor gården på deling i oppgangen. Førstemann til mølla-prinsipp, noe som fungerer fint.



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





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**

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

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

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

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

Er du interessert i moderne arkitektur, er Bjørvika

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 år) 0.3 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 0.3 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 0.3 km

Skoler:

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 0. 5km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.9 km
Etterstad videregående skole 1.4 km
Hersleb videregående skole, 20 min gange

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Buss fra Harald Hårdrådes plass (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) 0.1 km
Trikk fra Middelalderparken (Linjene 13 og 19) 0,750 km
T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.1 km
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.5 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendige oppgraderinger av fasaden mot gårdsrom. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskrivelse: Noen sprekker i fugene på badet, samt riss i to fliser. Har en sjelden gang i blant opplevd at varmtvannet i dusjen ikke blir skikkelig varmt.

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

Ja.
Beskrivelse: Vinteren 2023/2024 ble det oppdaget vannlekkasje i takvinduer i en loftsleilighet. Styret gjennomførte inspeksjon med entreprenør, og byttet ut takvinduer med behov for vedlikehold.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det var fyringsforbud pga. gammel pipe, men i desember 2024 ble det opphevet og vi har kunnet fyre siden. Rehabilitering av pipeløp med stålrør i regi av borettslaget, utført av Pipe Eksperten AS og kvalitetssikret av Feieog

tilsynstjenester AS. Sparkling og maling av veggen bak peisovnen etter at Pipe Eksperten AS hadde murt den opp på nytt ble gjort ved egeninnsats.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Ja.
Beskrivelse:Bygård fra 1890. Noe skjevhet i gulvene. Utgangsdøra subber noe. Baderomsdør kan være litt treg og har noen skrapeskader. Noe løs murpuss på fasaden. Styret i borettslaget har hatt fagfolk på befarings og opplyste på årsmøtet om at svakhetene kun var av estetisk art. Styret skriver i årsmeldingen at de vil fortsette å følge opp fasaden.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Ja.
Beskrivelse: Det var melismalmott i det ene kjøkkenskapet våren/sommeren 2023. De ble fjernet med grundig rengjøring. Har blitt overvåket blant annet med limfeller siden, og vi har ikke sett noen individer siden august 2023.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Bytte av downlights i gang, bytte av løs stikkontakt under vindu soverom gjort av Elektro365. Byttet taklampe på kjøkkenet (Plafond fra Design belysning, koblet til eksisterende lampepunkt med sukkerbit/wago-klemme selv) Ny lampe over speil på badet koblet til eksisterende lampepunkt med sukkerbit/wago-klemme (Designkupp, installert selv). Arbeid utført av Elektro365 gjennom tjenesten SpotOn

(Elektroimportøren AS).

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja.
Beskrivelse: Det ble gjennomført eltilsyn uten anmerkninger 07.03.2025.

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)?
Ja.
Beskrivelse: Nytt blandebatteri i dusjen (Installert selv) Nytt blandebatteri kjøkken (Ikea, installert selv) Ny oppvaskmaskin (Asko, installert selv) Ny vaskemaskin med tørkefunksjon (LG, installert selv).

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært.
Beskrivelse: Jmf. tidligere punkt om tak. Arbeid utført av Innleid firma i regi av borettslaget.

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?
Ja.
Beskrivelse: BaneNor har et prosjekt (Brynsbakkenprosjektet) med hovedområde ved Vålerenga kirke, der reguleringsområdet ikke omfatter arealet rett utenfor leiligheten. Prosjektet er for øvrig på vent med usikker tidsramme.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/

tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
Ja.
Beskrivelse: Det finnes dokumentasjon for utførte arbeider på pipene. Både fra utførende firma og et uavhengig kontrollfirma.

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)?
Ja.
Beskrivelse: Tinglyste avtaler om deling av hager, gangferdsel på fellesarealer og fordeling av parkeringsplasser.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
Ja.
Beskrivelse: Piperehabiliteringen ble gjennomført med bytte av leverandør underveis, som gjorde arbeidet dyrere før det ble ferdig og godkjent. Borettslaget har ingen utestående krav mot seg, men forsøker selv å få igjen penger fra den første leverandøren. Forsikring bidrar til å dekke utgiftene ved å føre kravet.

Innhold
Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 4,1 og 2,2 kvm.

Standard
Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: TG-2 er satt med tanke på at ildfast steinplate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning i sideretning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra 1990 i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at det ikke ble registrert uttak for overløpsrør fra fordelingsskap ført ut av vegg i bad.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarseklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.
- Våtrom: TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet er i tilnærmet vater og vann blir stedvis liggende i dusjsone etter benyttelse, samt at baderomsgulv utenfor dusjsone er lokalt i noe motfall til gulvsluk. Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Sprekk/rissdannelse i to veggfliser. Alder på tettesjikt/membran fra 2005 på gulv og vegger i henhold til levetidsbetraktning. Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er fuktpåvirket i form av

svelling i nedkant.
- Innerdører: TG-2 er satt med tanke på ripe i skyvedør til bad på grunn av spiker inn i dørkassett.

Forhold som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre. Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i soverom målt ca 3,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m og entre målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 1,5 m. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Utbedringskostnader 10 000 - 50 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

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

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

- Kombinert vaskemaskin/tørketrommel på bad medfølger ikke.

Parkering
Beboerne i Schweigaards gate 83 (9 enheter) disponerer en biloppstillingsplass som kan benyttes ved fremlagt parkeringsoblat som deles ut av borettslagsstyret. Plassen benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene: Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6200 kroner for ett år
El-bil : 2090 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3100 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1045 kroner for ett år

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

Forsikringsselskap
If Skadeforsikring NUF

Polisenummer
SP586889

Diverse
Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Peisovn. Varmekabler i bad.

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld
Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 105 953

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 4 423 812

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Felleskostnader er på kr 4 560,- pr. måned og er fordelt slik:

- Avdrag felleslån kr 205,-
- TV/Bredbånd kr 220,-
- Felleskostnader kr 3 293,-
- Renter felleslån kr 742,-
- Lufteanlegg kr 100,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet v.vann, felles forsikringer, kommunale avgifter, drift, vedlikehold og forretningsførsel.

TV/Bredbånd: Fellesavtale gjennom borettslaget der standardoppsettet er 100 Mbit ned/25Mbit opp internett, et grunntilbud tv/strømming og system med poeng der man selv kan velge kanaler eller bare raskere nett.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4560

Andel Fellesgjeld
Kr 165 409

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
13.10.2025

Andel fellesformue
Kr 10 941

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn
Myklegard Borettslag

Organisasjonsnummer
952406620

Andelsnummer
101

Om borettslaget
Myklegard Borettslag består av 18 boliger og ingen næringslokaler.

Av pågående prosjekter har skorsteinene i borettslaget blitt restaurert, slik at det er mulig å ha ildsted i leilighetene. Styret planlegger også å se på muligheten for å restaurere fasaden i portrommet.

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

- Kontroll av brannalarmanlegg i og brannvarslere i borettslaget
- Kontroll av el-anlegg
- Kontroll av skorsteiner og ildsteder
- Jevnlig vedlikehold av fellesarealer

Styret har identifisert flere tiltak som kan vurderes i kommende periode:

- Behov for ny murpuss på fasade
- Utskifting av dører til bodrom
- Energibefaring for å kartlegge mulige forbedringer og vurdere støtteordninger fra Enova

Disse tiltakene kan bidra til både bedre bokvalitet, økt sikkerhet og bedre energieffektivitet i borettslaget.

Nb! Avsnitt om trappevask av fellesarealer i vedlagte husordensregler er utdatert. Se korrekt info under.

Tiltak for bomiljø og sikkerhet
På initiativ fra beboere har styret sørget for feiing og rydding av fellesarealene i kjelleren i nr. 83 og 85. Dette har bidratt til et tryggere og mer trivelig bomiljø. I tillegg er det anskaffet nye feiekoster, snøskuffer, strøsalt- og sand til felles bruk. Renholdshuset ser til at fellesarealer er rengjort, og vaktmester ser til at fellesarealer er velholdt. Vaktmester har også sett til snømåking og har strødd på isen i vinter.

Callinganlegget/porttelefonen har dessverre vært ustabil ved flere anledninger. Dette skyldes at det er et eldre system, som kan svikte når det kommer mye nedbør eller blir minusgrader. Det er blitt gjennomført utbedringer, men systemet vil sannsynligvis kreve jevnlig tilsyn av elektriker. Styret vurderer at det på sikt kan være behov for å bytte hele systemet, men dette kan innebære en betydelig kostnad og bør koordineres med styrene i tilliggende borettslag som også tar i bruk callinganlegget.

Lånebetingelser fellesgjeld
Lånenummer: 16369162598, DNB Bank ASA Annuitetslån, 4 terminer per år. Rentesats per 13.10.2025: 5.15% pa. Antall terminer til innfrielse: 115 Saldo per 13.10.2025: 3 465 633 Andel av saldo: 165 409

Første termin/første avdrag: 30.03.2025 (siste termin 30.06.2054)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget USBL forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for informasjon om meldefrist.

Regnskap/budsjett
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse
Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som

ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse, Kr. 300,- pr. person.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 408 i Oslo kommune.Andelsnr. 101 i Myklegard Borettslag med orgnr. 952406620

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/408:

07.01.1890 - Dokumentnr: 990728 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

18.02.1932 - Dokumentnr: 991083 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.03.1991 - Dokumentnr: 11483 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
DIV.BEST. OM BRANNRØMMNINGSVEI OVER TAKTERRASSE.

28.06.1995 - Dokumentnr: 34142 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
BEST. VEDRØRENDE BRUK AV GÅRDSROM - UTEAREAL-TEKNISKE
LEDNINGER M.FL. BESTEMMELSER

28.06.1995 - Dokumentnr: 34145 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:398 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:400
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:402 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:404
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:419
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:422
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
BEST. VEDR. BRUK AV GÅRDSROM M.FL.
BESTEMMELSER
Kan bare slettes av Oslo kommune, etat for eiendom og utbyg.

07.01.1890 - Dokumentnr: 900004 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

07.03.1990 - Dokumentnr: 15780 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:412
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

22.03.1993 - Dokumentnr: 12525 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:423 Snr:22
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen ved
direktør for etat for eiendom og utbygging
Ubebygget areal på d.e. tillates ikke brukt til
parkering av motorkjøretøy eller lagring
Vedlikehold av tekniske ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

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

28.06.1995 - Dokumentnr: 34132 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:410
Best. vedr. gårdsrom, tekniske ledninger m.v.

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

08.12.1995 - Dokumentnr: 70031 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:11
BESTEMMELSE OM BRANNRØMNINGSVEI
Gjelder denne registerenheten med flere

12.01.1999 - Dokumentnr: 1668 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:406 Snr:11
Bruksrett til fellesareal
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
ved direktør
for etat for eiendom og utbygging
Gjelder denne registerenheten med flere

06.06.2000 - Dokumentnr: 31807 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:417

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

06.07.2000 - Dokumentnr: 38784 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:414
Gårdsromsavtale
Bestemmelse om bruksrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av
ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til å utbedre eiendommen i samsvar med
kommunale krav
til bostandard ved utbedring (30 år) og kommunens
minstekrav
ved utbedring av boligkvartal i indre by.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
ved
direktøren for Bolig- og eiendomsetaten

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest - Schweigaards gate 83. Arbeidets art:
Rehabilitering - Boligblokk. Datert 17.01.1996.

Byggetegninger:
Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av
Terjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter AS, sist datert
03.04.1990, bortsett fra at lettvegg mellom kjøkken
og stue er demontert. Ombygningen er ikke
søknadsliktig hos kommunen da endringene
begrenser seg til demontering av lettvegg og at ikke
felles ventilasjonskanaler og felles røropplegg er
berørt.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende
anlegg, reg. best. 53488.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler.
Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i
nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

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

Verneklasse/SEFRAK
Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert.
SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over
eldre bygninger og andre kulturminner i Norge.
Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus,
noe som kan medføre større restriksjoner i forhold
til om-/påbygging og generell utnyttelse av
eiendommen.

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må

forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2). Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold
Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på

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

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

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 500 000 (Prisantydning)

165 409 (Andel av fellesgjeld)

4 665 409 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
7 728 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 078 (Omkostninger totalt)
16 978 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
19 778 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 674 487 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 682 387 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 685 187 (Totalpris. inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp
Kr 9 078

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av kjøpet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,10% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
2 000 Digitalt prospekt
5 200 Fotograf
5 000 Innhenting av off. info
13 900 Markedspakke Basis
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca
1 910 Sikkerhetsstillelse
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleggsgebyr
2 800 Visninger pr. stk. - Privatvisninger er gratis.
6 570 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 77 419

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler
Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker
Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato
22.10.2025



Intervju med selger

Strømforbruk?

I 2024 brukte vi 11.126 kWh. Piperehabiliteringen var ferdig i desember 2024, og det var da igjen mulig å fyre i peisovnen. (I perioden september 2024 til og med august 2025 (12 mnd.) har vi brukt 10.203 kWh. 12-måneders perioden før det brukte vi 12.457 kWh.)

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Beboerne i Schweigaards gate 83 (9 enheter) disponerer en biloppstillingsplass som kan benyttes ved fremlagt parkeringsoblat som deles ut av borettslagsstyret. Plassen benyttes etter førstemann-til-mølla-prinsippet. Utover dette er det beboerparkering i gata utenfor. Når kjøpte dere eiendommen? I desember 2020.

Hva var avgjørende for valget deres?

Jeg falt umiddelbart for bygården og for leiligheten: De store vinduene, høyt under taket, peisovn, heltre gulv, den rolige hagen, takterassen og togene som pusler seg forbi på andre siden av gjerdet. For meg var nærheten til Jernbanetorget viktig siden jeg pendler. Videre er det mange fine restauranter og kaféer rett i nærheten. Det er noe eget ved å bo i et område med mange flotte bygårder som er over 100 år gamle.

Hvorfor skal dere flytte?

Det blir litt vemodig å forlate denne flotte bygården

og den sjelfulle leiligheten. Men vi flytter ikke langt!

Planen er å flytte til en litt større leilighet slik at vi kan ha gjesterom/kontor.

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

Jeg kjøpte leiligheten fordi jeg så at den hadde et stort potensial og jeg syntes det var fint å gjøre utbedringer etter egen smak som spiller på lag med husets lange historie. Det gamle tregulvet fikk nytt liv etter å ha blitt slipt, og vi lagde fronter til kjøkkenskapene i bjerkefiner.

Om vinteren er det herlig å sitte foran peisovnen og drikke te. Peisovnen er uten tvil det vi kommer til å savne mest når vi flytter. Den lune varmen fra en peis er noe helt eget.

Om sommeren åpner vi alle vinduene og lar hagen nærmest komme inn i leiligheten.

Sittebenken på kjøkkenet har, i tillegg til ekstra oppbevaringsplass, gjort at vi kan samle mange venner til brunsj eller middag.

Med to boder har vi kunnet lagre utstyr og klær som ikke er i sesong.

Med bare ni enheter i oppgangen vet vi hvem alle naboene våre er og det er hyggelig å si hei i

forbifarten og møtes til dugnad og grilling en gang hver vår.

Hva har dere likt best med området?

Det er et rolig område med mange trivelige kaféer og restauranter (ZZ pizza, Roald og Umberto, Fuglen, Cafékantoret, Galgen, etc.). Det er også flere brukt- og antikvitetsbutikker rett i nærheten (Tanta til Beate og GG retro). Vi har likt å rusle gjennom nyanlagte Klosterenga park eller opp Alnaelva. Det er kort vei til Rema 1000 både ved Jordal og i Trelastgata. I tillegg ligger det en Matkroken på Harald Hårdrådes plass som er søndagsåpen. Det er ikke langt til Tøyenparken med Tøyenbadet og Øyafestivalen. Om sommeren har vi pleid å dra til Bispevika for en dukkert og en matbit. I området har det etablert seg en rekke grasrotinitiativ som engasjerer seg i nærmiljøet for å få til bra ting (Gamlebyen beboerforening, Felles løft for Schweigaards gate, Klosterengas venner). For eksempel plantes det hver vår solsikker og andre blomster langs Schweigaards gate, og Elefanten filmklubb arrangerer utekino i Klosterenga park.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Vi har savna et gjesterom. Vi kan ha savna balkong, men med kort vei ut i hagen, har det ikke vært noe stort problem.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vinter - Fyre i peisovnen og se ut på en snødekt hage

Vår - Ta frem sykkelen fra boden og trille av gårde til mange trivelige tilbud rett rundt hjørnet

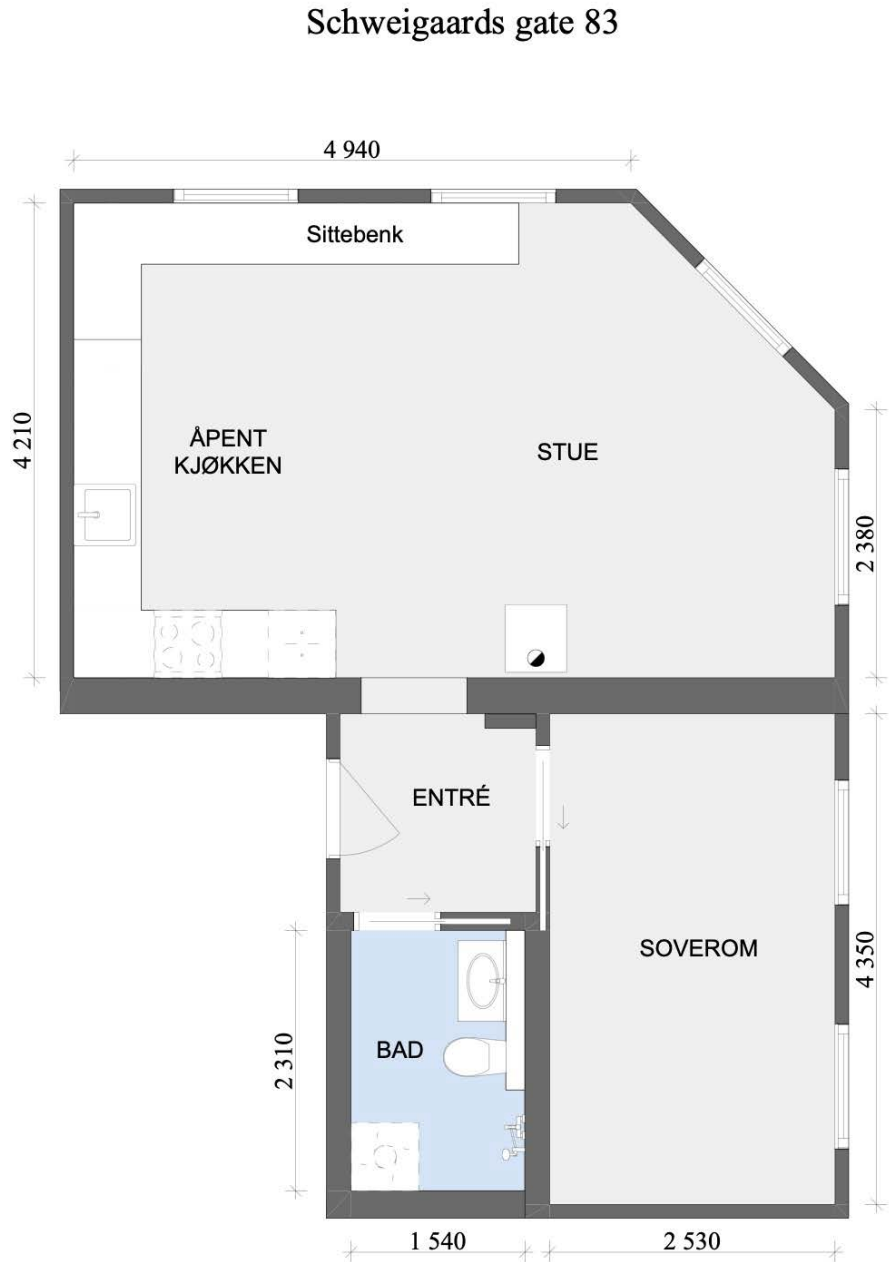
Sommer - Sette vinduene på vidt gap og se hagen blomstre

Høst - Villvinen i hagen blir rød. Sola skinner oransj

inn. Lykken er når det endelig er kaldt nok til å kunne fyre i peisovnen igjen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, sjelfull og sentral.



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Schweigaards gate 83 0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890
BRA: 47 m²
BRA (ny arealstandard): 53 m²
BRA-i (ny arealstandard): 47 m²

Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 233 BNR: 408 ANR: 101

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Schweigaards gate 83
0656 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik 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
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36747>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

- Etasjeskille og gulv på grunn

Bygningsdeler med TG2

- Vinduer og dører
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
10.10.2025	21.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Elin Katinka Riiser Dankel	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
-------	----------------------------	--------------------------	----

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Schweigaards gate 83, 0656 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	233	Bruksnr:	408	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	101	Leilighetsnr:		
Byggeår:	1890					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende tilbaketrukket fra offentlig gate, men mot togtrase. Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, gårdstun, portrom og trappeoppgang fra Schweigaards gate.

Borettslaget disponerer en biloppstillingsplass som kan benyttes av beboere ved fremlagt parkeringsoblat. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Gården trenger utvendige oppgraderinger av fasaden mot gårdsrom.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg utslag i skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	47	47	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
Totalt m²	47	47	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	47	47	0	0	0
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	53	47	6	0	0

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to kjellerboder på henholdsvis ca 4,1 og 2,2 m2.

Felles takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1984.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dør mot fellesareal er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
TG-2	
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1984 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1984 bør påregnes på noe sikt.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Soverom, målt ca 3,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på 1,5 m. Stue, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på 2,0 m.	
TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre.	
Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget i 2024 med nye innvendige syrefaste stålrør i henhold til eier.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue fra senere tid, ukjent år. Det er montert ildfast steinplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
Pipeløp i stue er rehabilitert i 2024 i regi av borettslaget med innvendige syrefaste stålrør.	
En synlig side av pipemur i stue og to synlige sider i entre og soverom. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter. Det ble ikke registrert nevneverdige avvik på synlig pipemur.	
TG-2 er satt med tanke på at ildfast steinplate på gulv under og i front av peisovn ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning i sideretning, som er gjeldene bestemmelser i henhold til brannforskrifter.	
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne og at det ikke har vært registrert røyk- eller sotutvikling fra røykrør.	
Det ble registrert mindre sprekkdannelse i en ildfast stein i peisovn.	

6.4 Kjøkken

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kryssfiner fronter, behandlet med hardvoksolje, montert på skapstammer fra IKEA, antatt kompositt benkeplate med underlimt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvakmaskin (2021) og kjøl/frys (2022). Ballofix stoppekraner på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert.	
Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2010, senere er dørfronter montert nye i 2023.	
Innredningen fremstår som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.	
Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra 2021.	

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilator.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i samsvar med tegninger utført av Tørjesen, Kjellstad og Horn Arkitekter AS, sist datert 03.04.1990, bortsett fra at lettvegg mellom kjøkken og stue er demontert. Ombygningen er ikke søknadsliktig hos kommunen da endringene begrenser seg til demontering av lettvegg og at ikke felles ventilasjonskanaler og felles røropplegg er berørt.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Schweigaards gate 83. Arbeidets art: Rehabilitering - Boligblokk. Datert 17.01.1996.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra juli 2020. To røykvarslere - hvorav en fra 2021 og en fra ukjent år. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal, fra 2014.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1990. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2005 i bad og fra 2010 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i bad og kobberrør kjøkken.	
Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2005 i bad og fra 1990 i kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1990. Felles varmvannsbereidere i kjeller 3X287 liter fra 2017.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner. Vanskelig tilgjengelighet til fordelingsskap montert i vegg i bad bak servantskap. Åpne/lukke funksjon til inspeksjonsluke var ikke mulig på grunn av konflikt med servantskap i front, og var heftet av på befaringsdag. Ballofix hovedstoppekraner for bad og kjøkken fungerer som tiltenkt, men kranoverdel for åpne/stenge funksjon er vanskelige å plassere riktig i unbrako spor på stoppekranene. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør fra 1990 i benkeskap i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, samt funksjonsfeil ved at det ikke ble registrert uttak for overløpsrør fra fordelingsskap ført ut av vegg i bad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av kobberrør fra ca 1990 bør påregnes på noe sikt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
---	----

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad fra 2005. Termostat til varmekabler er montert ny i 2019. Downlight belysning i bad fra 2005 og entre fra 2024.	
Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer på 40 ampere sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.	
Det elektriske anlegget i bad er i vesentlig grad fra 2005 og fra 2010 i kjøkken.	
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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
Det elektriske anlegget i leiligheten er kontroller og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 07.03.2025. Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten med arbeidsbeskrivelse: «Bytte to stk. downlight i entre og feste ett stikk i soverom» i 2024. Dokument datert 04.04.2024.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte etter 1999 og at jordingskabel i gulvsluk i bad ikke er koblet til jord.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Balansert ventilasjonsanlegg etablert i gården i antatt ca 1998.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i stue/kjøkken og soverom, samt avtrekk stue/kjøkken og bad. Avtrekksventil i vegg i åpent kjøkken bak overskap er ikke tilkoblet ventilasjonsanlegg i henhold til eier, ukjent årsak. Det er ikke tilluft/avtrekk i entre.	
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og i stue/kjøkken. Grad av tilluft gjennom tilluftsventiler er ikke vurdert, men eier opplyser at ventilasjonsanlegget i leiligheten har fungert normalt bra i hennes eierperiode.	
Det er ikke etablert tilluftsventiler i yttervegger eller luftespalter i vindusrammer da ventilasjonsanlegget i leiligheten er balansert.	

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i borettslagets regi i 2005, i henhold til tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/hødeforskjell målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 0,8 cm. Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater samt lokalt i noe motfall til gulvsluk.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm. Ukjent om oppkant i døråpning ned mot gulvfliser har en vannbestandig høyde over gulvfliser.	
TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet er i tilnærmet vater og vann blir stedvis liggende i dusjsone etter benyttelse, samt at baderomsgulv utenfor dusjsone er lokalt i noe motfall til gulvsluk. Stedvis sprekk/rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone. Sprekk/rissdannelse i to veggfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran, montert i dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll i gulvsluket på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	
Levetidsbetraktning for bad er 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran fra 2005 på gulv og vegger i henhold til levetidsbetraktning.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med montering av nytt tettesjikt/membran på gulv og vegger bør påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning, samt at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone fra soverom. Det ble ikke registrert negative forhold. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2005.	

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig antatt lakkert tregulv.	
Tregulvet er sist slipt i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Stedvis noe glipper mellom trebord og stedvis noe knirk.	

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig malt plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
En lokal rissdannelse i bærevegg over døråpning mellom entre og stue på stue side. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca 2,93 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, lakkerte, profilerte skyvedører til bad og soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på ripe i skyvedør til bad på grunn av spiker inn i dørkassett.	

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Plassbygget sittebenk av kryssfiner plater med innvendig lagringsplass i åpent kjøkken med overliggende spesialtilpassede puter, montert i 2021.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Toalettrom
- Trapp
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250312

Selger 1 navn

Elin Katinka Riiser Dankel

Gateadresse

Schweigaards gate 83

Poststed

OSLO

Postnr

0656

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polise/avtalennr.

SP586889

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: EKRD

Document reference: 1002250312

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noen sprekker i fugene på badet, samt riss i to fliser. Har en sjelden gang i blant opplevd at varmtvannet i dusjen ikke blir skikkelig varmt.

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

Svar

Nei

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, fuktinnsig, 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

Beskrivelse

Vinteren 2023/2024 ble det oppdaget vannlekkasje i takvinduer i en loftsleilighet. Styret gjennomførte inspeksjon med entreprenør, og byttet ut takvinduer med behov for vedlikehold.

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

Beskrivelse

Det var fyringsforbud pga. gammel pipe, men i desember 2024 ble det opphevet og vi har kunnet fyre siden. Rehabilitering av pipeløp med stålrør i regi av borettslaget, utført av Pipe Eksperten AS og kvalitetssikret av Feie- og tilsynstjenester AS. Sparkling og maling av veggene bak peisovnen etter at Pipe Eksperten AS hadde murt den opp på nytt ble gjort ved egeninnsats.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygård fra 1890. Noe skjevhet i gulvene. Utgangsdøra subber noe. Baderomsdør kan være litt treg og har noen skrapeskader. Noe løs mur puss på fasaden. Styret i borettslaget har hatt fagfolk på befaring og opplyste på årsmøtet om at svakhetene kun var av estetisk art. Styret skriver i årsmeldingen at de vil fortsette å følge opp fasaden.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var melsmalmott i det ene kjøkkenskapet våren/sommeren 2023. De ble fjernet med grundig rengjøring. Har blitt overvåket blant annet med limfeller siden, og vi har ikke sett noen individer siden august 2023.

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av downlights i gang, bytte av løs stikkontakt under vindu soverom gjort av Elektro365. Byttet taklampe på kjøkkenet (Plafond fra Design belysning, koblet til eksisterende lampepunkt med sukkerbit/wago-klemme selv) Ny lampe over speil på badet koblet til eksisterende lampepunkt med sukkerbit/wago-klemme (Designkupp, installert selv)

Arbeid utført av

Elektro365 gjennom tjenesten SpotOn (Elektroimportøren AS)

Filer

[Elektro365 - Samsvarserklæring.pdf](#) [Elektro365 - Risikovurdering og sluttkontroll \(lav risiko\).pdf](#)

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det ble gjennomført eltilsyn uten anmerkninger 07.03.2025.

Filer

Elvia Omexom Eltilsyn.pdf

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, tømmerarbeid etc)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nytt blandedbatteri i dusjen (Installert selv) Nytt blandedbatteri kjøkken (Ikea, installert selv) Ny oppvaskmaskin (Asko, installert selv) Ny vaskemaskin med tørkefunksjon (LG, installert selv)

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Jmf. tidligere punkt om tak.

Arbeid utført av

Innleid firma i regi av borettslaget

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

Beskrivelse

BaneNor har et prosjekt (Brynsbakkenprosjektet) med hovedområde ved Vålerenga kirke, der reguleringsområdet ikke omfatter arealet rett utenfor leiligheten. Prosjektet er for øvrig på vent med usikker tidsramme.

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

Beskrivelse

Det finnes dokumentasjon for utførte arbeider på pipene. Både fra utførende firma og et uavhengig kontrollfirma.

Filer

Piperehabilitering-2024-samsvarserklæring.pdf

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

Beskrivelse

Tinglyste avtaler om deling av hager, gangferdsel på fellesarealer og fordeling av parkeringsplasser.

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Piperehabiliteringen ble gjennomført med bytte av leverandør underveis, som gjorde arbeidet dyrere før det ble ferdig og godkjent. Borettslaget har ingen utestående krav mot seg, men forsøker selv å få igjen penger fra den første leverandøren. Forsikring bidrar til å dekke utgiftene ved å føre kravet.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250312

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, 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 forsikringspremie er 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: 1002250312

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elin Katinka Riiser Dankel	8f0301804ebc3b1d4ac62 d48d259021bd676ab7c	25.10.2025 17:22:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250312

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developper>



ENERGIATTEST



Adresse	Schweigaards gate 83
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	408
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80609183
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiatest-2025-180114
Dato	14.10.2025

Energikarakter

A

B

C

D

E

F

G

Lite energieffektiv

Høy andel

Lav andel

Oppvarmingskarakter (andel el og fossilt)

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
 - Skifte til sparepærer på utebelysning
 - Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
 - Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1890
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	47
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **24 24 08 95** eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 83 - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min	0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min	0.6 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min	1.5 km
Oslo Gardermoen	34 min	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min	0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min	1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min	1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min	0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	25 min	2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min	1.4 km
Hersleb videregående skole	20 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

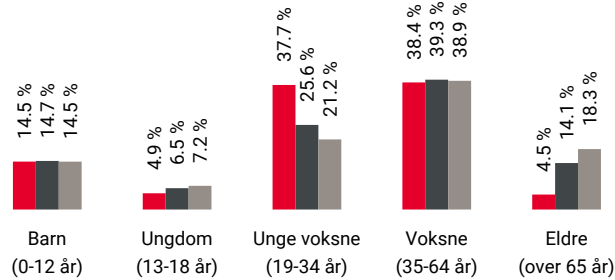
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	2 min	0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk, PostNord	5 min	0.4 km

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



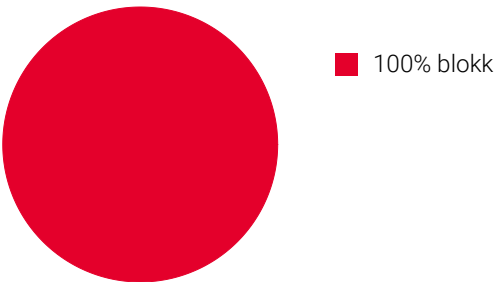
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	4 min	0.3 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	4 min	0.3 km
Grip Gym	9 min	
Fresh Fitness Grønland	10 min	

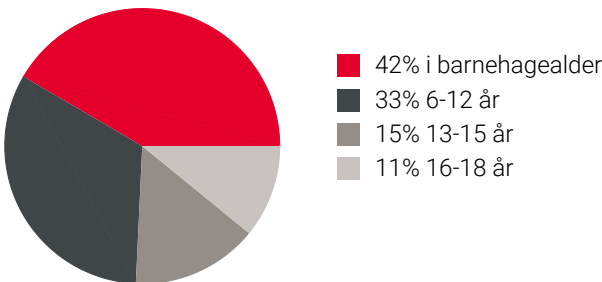
Boligmasse



Varer/Tjenester

Grønland Basar	12 min
Ditt apotek Kværnerbyen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

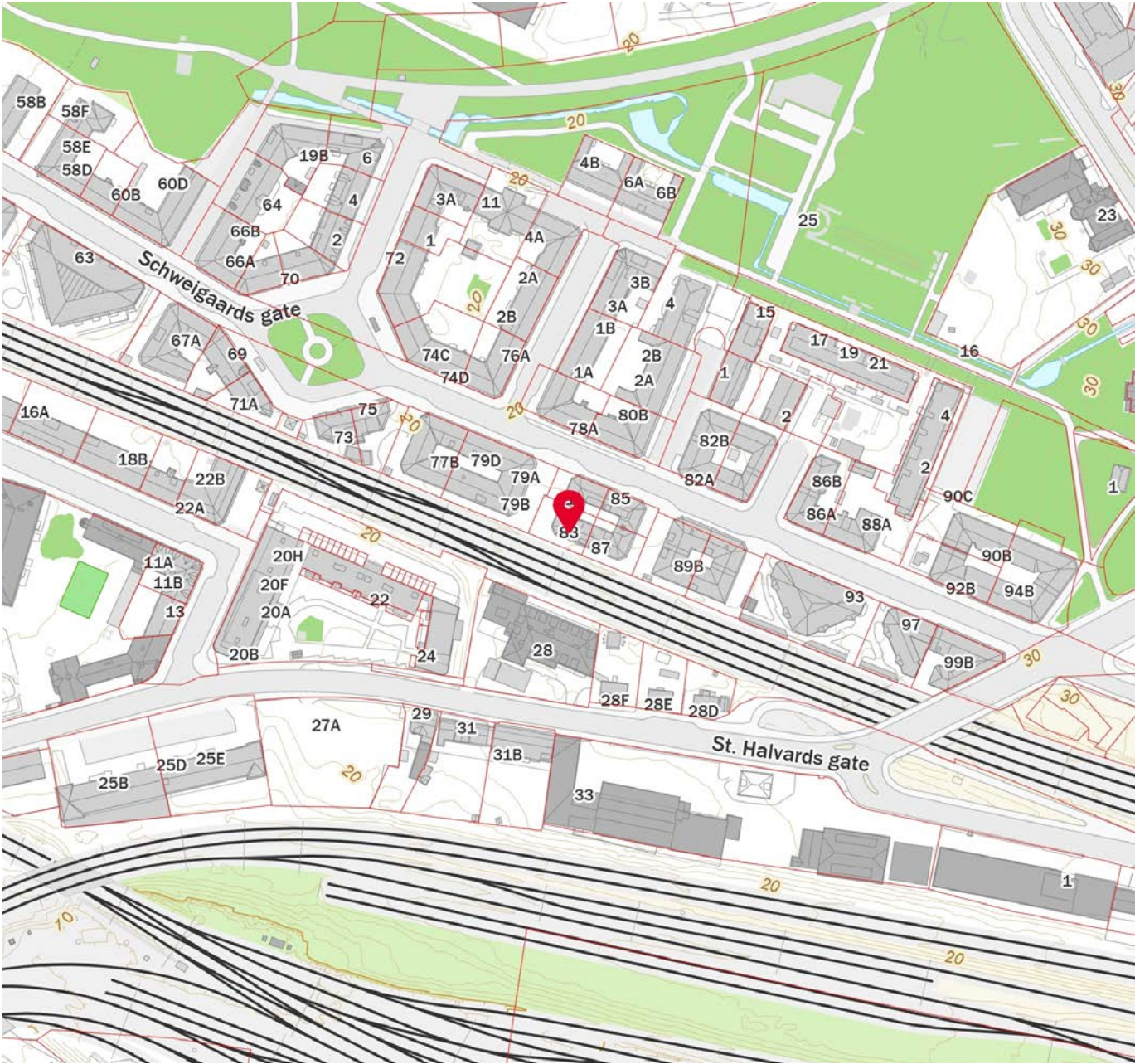


A horizontal bar chart with three bars. The first bar, representing 'Klosterenga', is red and extends to 48% on the x-axis. The second bar, representing 'Oslo og omegn', is dark grey and extends to 22%. The third bar, representing 'Norge', is light grey and extends to 30%. The y-axis lists the regions, and the x-axis shows percentages from 0% to 100%.

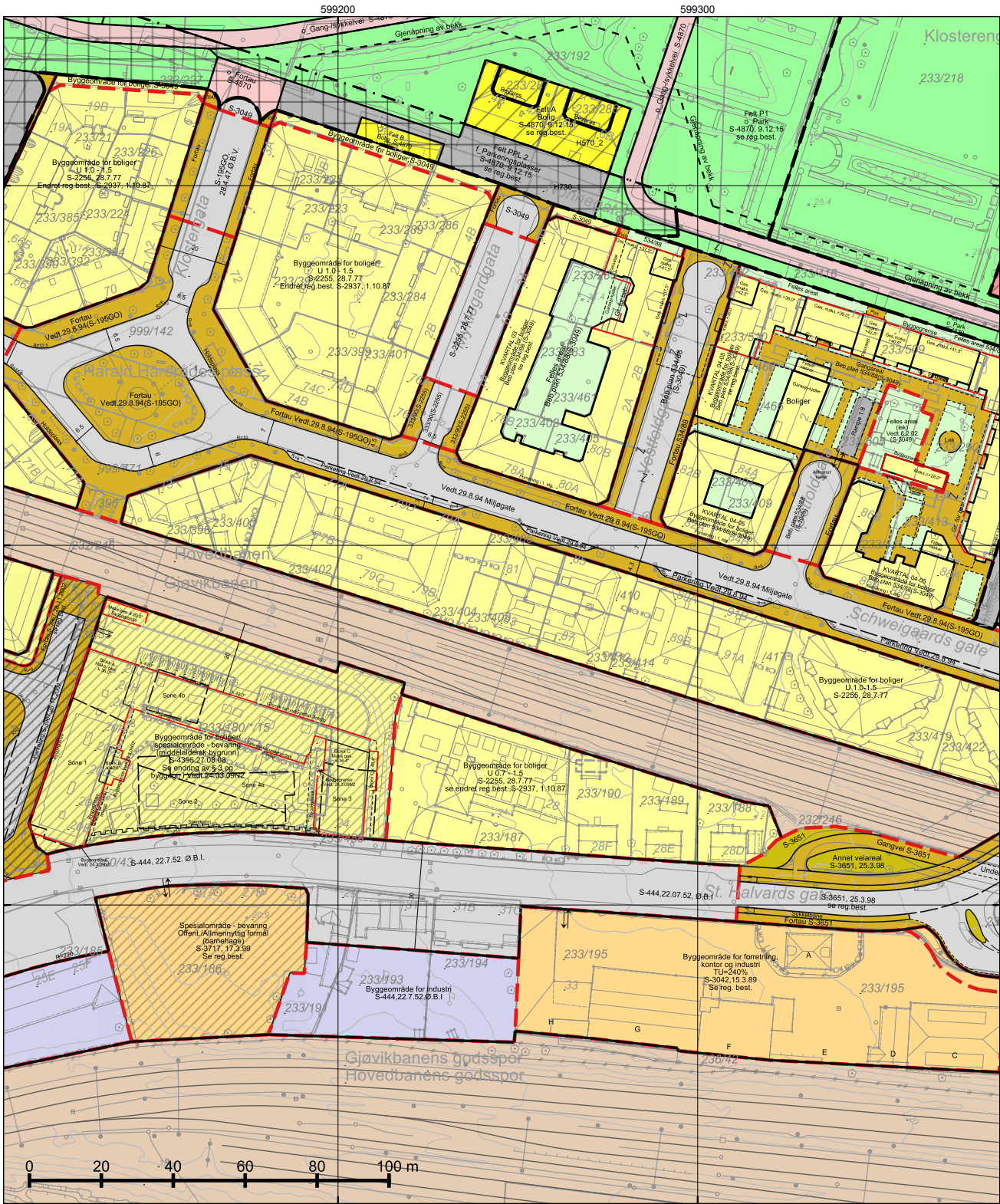
Region	Percentage
Klosterenga	48%
Oslo og omegn	22%
Norge	30%

Sivilstand

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



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

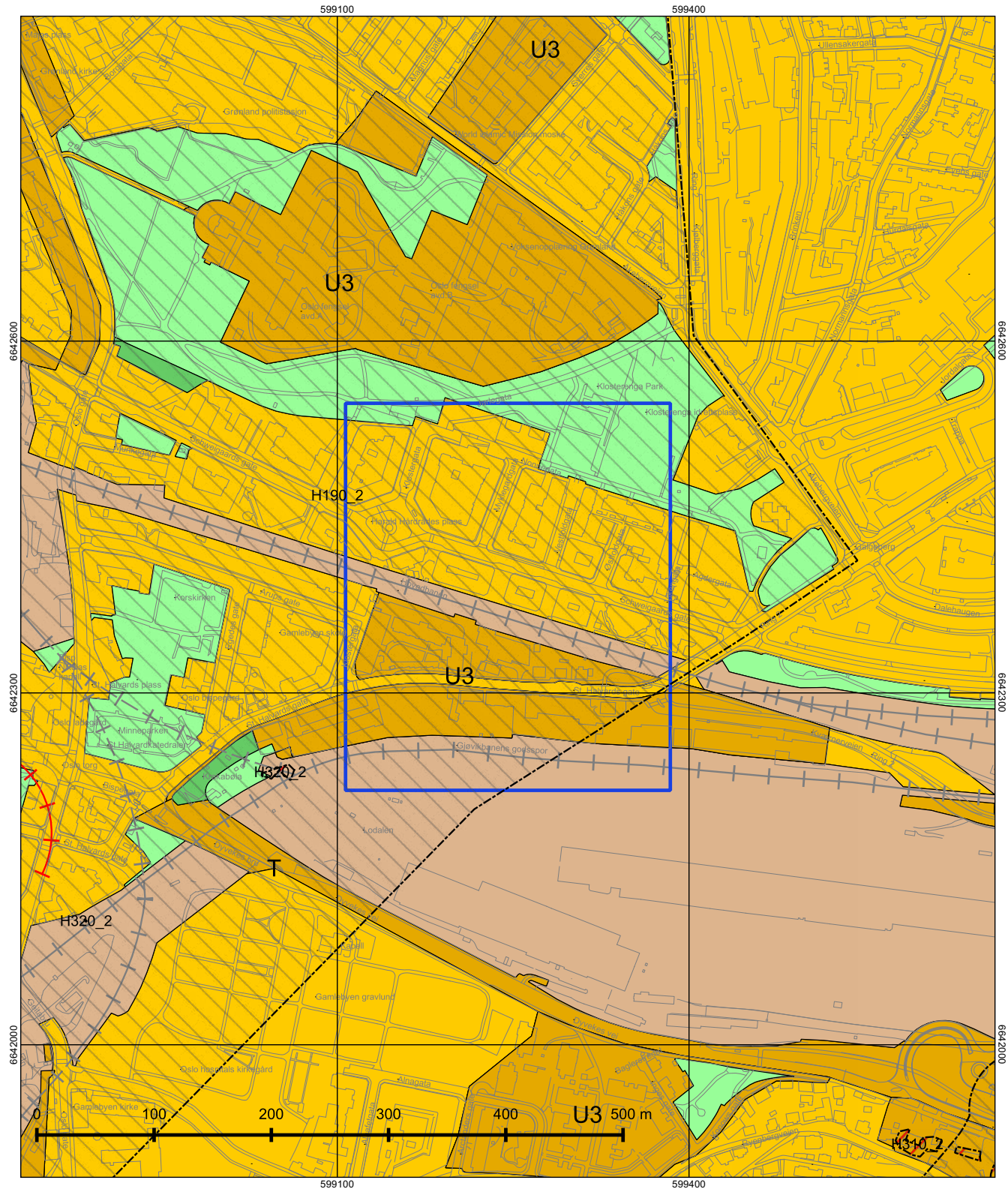


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 13.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
PlottID/Best.nr: 148511/ 86520877 Deres ref.: Adresse: Schweigaards gate 83 Kommentar: Gnr/Bnr: 233/408			Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		72 - Felles lekeareal
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	142 - Forr./kontor/industri		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		313 - Skulder - bankett
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		324 - Veigrunn under bru
	312 - Fortau		913 - Formålgrensning
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		930 - Reguleringslinje
	330 - Parkering/utfartsparkering		932 - Regulert kant kjørebane
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		964 - Regulert u-gradgrense
			Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1620 - Gårds plass		Grense for bebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2012 - Fortau		Beregnet senterlinje veg
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2080 - Parkering		Underjordisk anlegg
	3050 - Park		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Regulert stoyskjerm
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 13.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148511/86520877
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	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



INFORMASJONSPERM
FOR
BEBOERE
I MYKLEGARD BRL

HUSORDENSREGLER FOR MYKLEGARD BRL

GJELDENE FRA 01.08.2003

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

• Ro i leiligheten:

Bråk og støy fra leiligheten bør unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00.

• Husdyrhold:

Styret tillater husdyrhold i borettslaget. Beboer er selv ansvarlig for at husdyr ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

• Husholdningsavfall:

Husholdningsavfall (matavfall, plast og papir) legges i anviste beholdere. Glass og metall samt større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å fjerne. Se egen oversikt for avfall.

• Renhold:

Trapper og gelendre vaskes en gang pr. uke. Se eget skriv om trappevask.

• Vaskeri-, tørke- og bankeplass:

Borettslaget har ikke egen vaskekjeller.

• Motorkjøretøyer/parkering:

Parkering på anviste steder. Hver gård har en parkeringsplass til disposisjon som går på omgang mellom beboerne. Se egen parkeringsavtale samt rulleringsavtale for S-85.

• Fellesarealer:

Beboere i hver oppgang har tilgang til en felles takterrasse. Beboere i Schweigaardsgate 83 deler ikke sin terrasse med nabogården (Schweigaardsgate 81). Beboere i Schweigaardsgate 85 deler takterrasse med nabogården Schweigaardsgate 87. Beboere er selv ansvarlige for å rydde opp etter seg ved bruk av fellesareal.

Hver beboer disponerer 2 boder. Fellesområdet rundt bodene skal til enhver tid være fri for private eiendeler.

Med vennlig hilsen

Styret i Myklegard BRL

PARKERINGSREGLER FOR BEBOERE I MYKLEGARD BRL

GJELDENE FRA 18.11.2002

Det viser seg at det er mange ulike oppfatninger om hvordan parkeringssystemet er her i borettslaget. Som følge av dette lager vi en ny oversikt over gjeldende parkeringsregler.

1. Beboerne i S-83 har kun rett til å parkere på den ene parkeringsplassen som er tilegnet denne gården. Det samme gjelder beboerne i S-85. Eksempelvis har beboere i S-83 ved flere anledninger parkert på S-81 sin parkeringsplass, men dette er ikke tillatt selv om plassen skulle være ledig. Hvis du parkerer på plasser tilegnet andre gårder, skjer dette på eget ansvar.

2. Alle beboere skal ha et gyldig parkeringsbevis med navn og leilighetsnummer synlig i frontvinduet på bilen. Den som mister sitt parkeringsbevis må søke om et nytt bevis fra styret, og en lapp med navn og leilighetsnummer må i mellomtiden ligge synlig i bilen.

3. Kun beboere fra S-83 og S-85 kan ringe Intec. (Firmaet som har sendt ut beviser og som tar seg av borttauing.) Men det er lov å være snill og legge igjen en advarsel eller ta kontakt med eier hvis man vet hvem det er. Altså: Ingen andre enn beboere fra S-83 og S-85 kan ringe Intec for å få tauet bort biler fra våre parkeringsplasser. Intec kan ikke på eget initiativ taue bort biler.

4. Beboere S-85 har en egen løsning hvor parkeringsplassen fordeles ukentlig mellom beboere. Denne oversikten oppdateres av Maria Løes. Ta kontakt om det er noe som ikke fungerer.

I S-83 er det foreløpig veldig få bileiere, slik at det har fungert etter "første mann til mølla"-prinsippet. En tilsvarende løsning som eksisterer i S-85 har vært tungvint og overflødig her. Skulle det være ønskelig med et lignende system ber vi beboerne ta kontakt med Elisabeth Offernes i S-83, så utarbeider vi et rulleringssystem som kan gjelde her.

Med vennlig hilsen

Styret i Myklegard BRL

TRAPPEVASKAVTALE FOR BEBOERE I MYKLEGARD BRL

GJELDENE FRA JULI 2003

Vi har lenge satt bort trappevasken til et rengjøringsfirma, men dette koster penger og det ble derfor bestemt på generalforsamling-2003 at vi tar denne jobben i egne hender.

SLIK GJØR VI DET:

Hver etasje har ansvaret for å vaske trappen fra sin etasje og en etasje ned **ukentlig**. Du deler altså jobben med sidemannen. Den som har leilighetsnummer med oddetall (f.eks. 109) har ansvaret i uker med oddetall og vice versa.
1. juli starter vi med trappevasken (uke 27).
Det henger vaskekuler ved dørene. I løpet av din uke vasker du trappen og henger så vaskekula på døra til naboen.

Håper alle er med på en felles innsats for å holde det rent rundt dørene ☺

Har du noen spørsmål kan du kontakte:
Elisabeth (S-83): mob. 41303074 / elisabeth@grafikon.no
Maria (S-85): mob. 90555965 / marialoees@hotmail.com

Med vennlig hilsen

Styret i Myklegard BRL

VEDLIKEHOLD AV VÅTROM

I forbindelse med oppussing av bad i borettslaget er det viktig at beboere er bevisst på hvordan våtrom skal vedlikeholdes.

1. Finn ut hvor alle stoppekraner for vann til leiligheten er. Spør styret eller naboen hvis du er i tvil.

2. Rens sluket jevnlig.
Tips: Bruk gummihandsker. Og NB: Ikke bruk PLUMBO, det sliter på rørene.

3. Sett opp døren til badet etter dusjing/bading for å unngå høy luftfuktighet over lengre tid.

4. Pass på at barn ikke kaster leker, plastflasker eller lignende i toalettet.
Kast heller ikke matavfall, stearin og liknende i vasken/kummen. Pakk det heller godt inn og kast det i søppelcontaineren.

5. Ikke la vaskemaskin eller oppvaskmaskin gå når du er borte eller sover.
Steng vannkranen når maskinen ikke er i bruk.

6. Sørg for god ventilasjon. Selv om det er kaldt ute må du alltid ha noen ventiler åpne i fasaden. Hvis luftsirkulasjonen ikke er god nok blir inneluften dårlig og luftfuktigheten kan bli så høy at det gir fuktskader på vegger og tak.
Beboere i Myklegard borettslag har fått installert et ventilasjonsanlegg som sørger for god inneluft.

7. Meld umiddelbart ifra til styret eller en fagperson dersom du oppdager fuktighet i vegger/gulv/tak. Jo tidligere en vannlekkasje oppdages og stoppes, desto mindre blir skaden. Ved lengre tids fravær er det viktig å sørge for at noen har tilsyn med leiligheten.

HAR DU PLANER OM Å PUSSE OPP BADET?

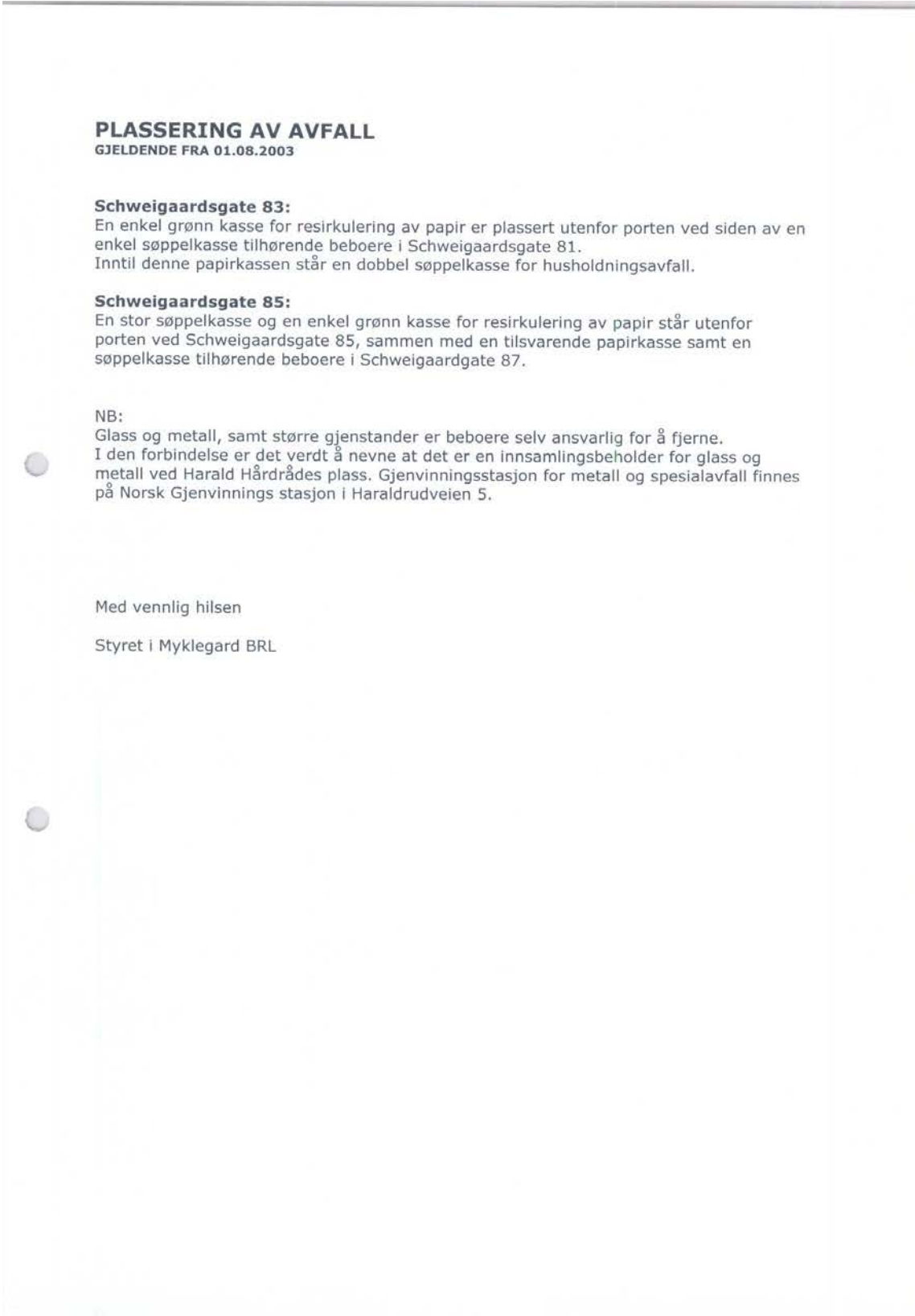
Meld alltid fra til styret på forhånd om oppussingsplaner, og husk at arbeid på bad skal gjøres av fagfolk. Vannlekkasjer skyldes ofte dårlig arbeid eller mangelfulle tekniske løsninger ved utbedring av baderom. Det er som regel ikke mulig å se når arbeidet er ferdig om det er tett rundt sluket, om membranen i gulvet er hel, eller om veggene tåler vann. Det kan skje store skader før feilen oppdages ved at det kommer vann ned til naboen eller i kjelleren.

Gamle Oslo Servicesentral (G.O.S) stiller gjerne med ekspertise hvis du har behov for hjelp. De kan nås på telefon 23 30 11 50. (Åpningstid 08.00-16.00).

Ved akutt vannlekkasje kan rørlegger Trond Fosse tilkalles på døgnåpen tlf 22 26 13 30.

Med vennlig hilsen

Styret i Myklegard BRL



Plassering av avfall
GJELDENDE FRA 01.08.2003

Schweigaardsgate 83:
En enkel grønn kasse for resirkulering av papir er plassert utenfor porten ved siden av en enkel søppelkasse tilhørende beboere i Schweigaardsgate 81.
Inntil denne papirkassen står en dobbel søppelkasse for husholdningsavfall.

Schweigaardsgate 85:
En stor søppelkasse og en enkel grønn kasse for resirkulering av papir står utenfor porten ved Schweigaardsgate 85, sammen med en tilsvarende papirkasse samt en søppelkasse tilhørende beboere i Schweigaardgate 87.

NB:
Glass og metall, samt større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne.
I den forbindelse er det verdt å nevne at det er en innsamlingsbeholder for glass og metall ved Harald Hårdrådes plass. Gjenvinningsstasjon for metall og spesialavfall finnes på Norsk Gjenvinnings stasjon i Haraldrudveien 5.

Med vennlig hilsen

Styret i Myklegard BRL

Vedtekter

for

Myklegard borettslag **org nr 952 406 620**

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 29. juni 1989,
sist endret den 23. mai 2019, 23.05.2019

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Myklegard borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 **FORKJØPSRETT**

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 **BORETT OG BRUKSOVERLATING**

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold.

4-2 Bruksoverlating

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

- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
 - andelseieren er en juridisk person.
 - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
 - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 **VEDLIKEHOLD**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr

inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

(7) Andelseier kan uten styrets godkjenning endre og omdisponere innvendige arealer så som fjerning av vegger, deling av rom og lignende. Endringer må ikke berøre bærende konstruksjoner. Skader som oppstår som følge av slike endringer er andelseiers ansvar. Ved skifte av andelseier, er ansvaret flyttet over på den nye andelseieren.

(8) Andelseier har ansvar for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig.

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Det må foreligge et vedtak fra generalforsamlingen for å øke felleskostnadene utover årlig konsumprisindeks.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. 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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

• Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.

• I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

• 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Schweigaards gate 83
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Oppdragsnummer:

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____ Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____ Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____ Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____ Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre