

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 109 776,-
Omkostn.: Kr 136 610,-
Total ink omk.: Kr 5 546 386,-
Felleskostn.: Kr 4 643,-
Selger: Vilja Grinde Pettersen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1890
BRA-i/BRA Total 50/63 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 403
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1002260008

Ditt nye hjem?

Leiligheten ligger fint til i 2. etasje en av områdets godt bevarte og klassiske bygårder. Originale detaljer som store vindusflater, rosett, stukkatur og god takhøyde møter glatte, moderne overflater på en sjarmerende og smakfull måte. Området er sentralt, men oppleves akkurat langt nok unna kjernen til at det er et godt sted å bo.

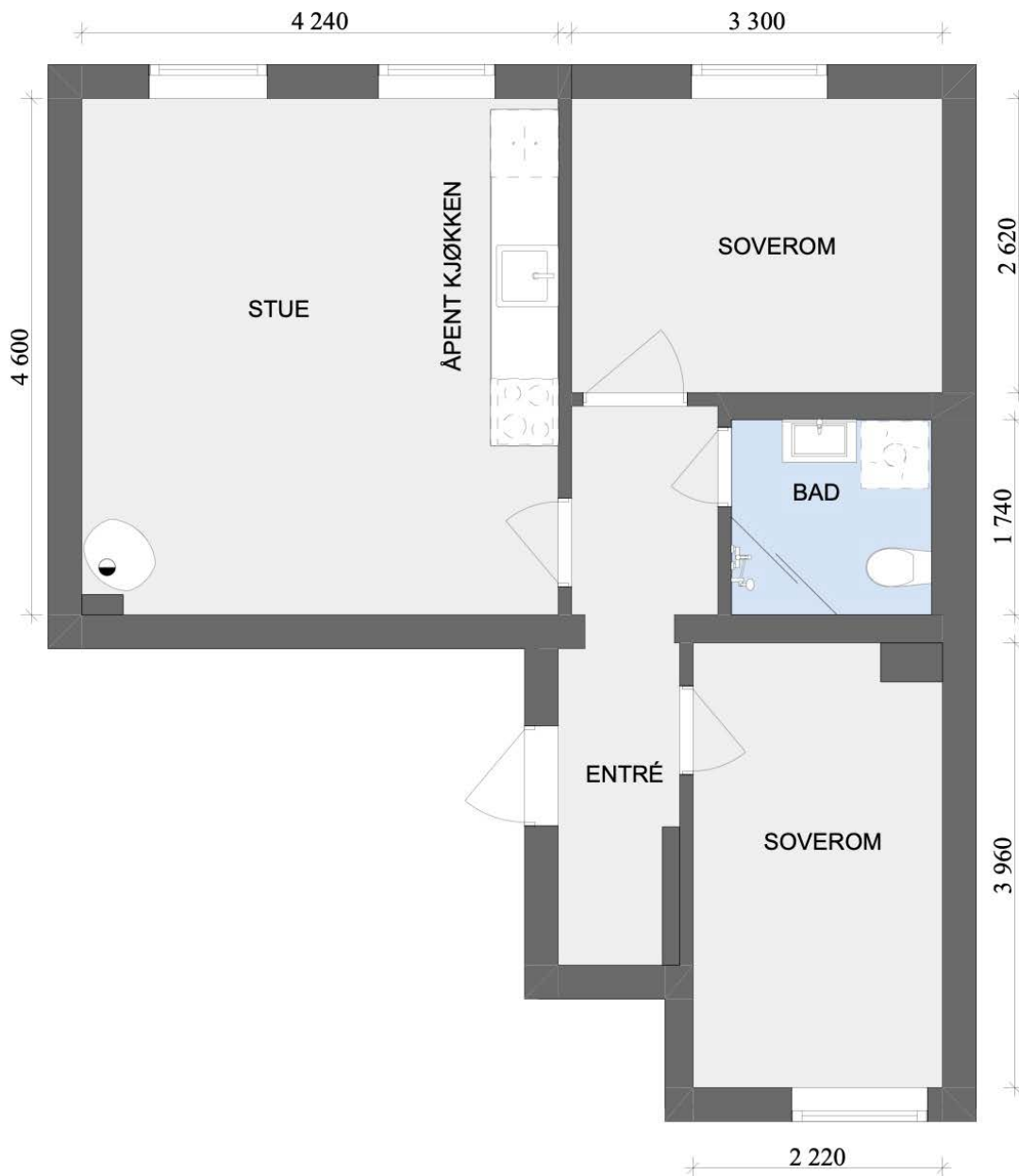
- Peisovn i stue, pipe rehabilitert i 2022
- Flotte tregulv, slipt og oljet i 2025
- Alle vegger ble malt i 2019-25
- Nytt kjøkken i 2021
- Bad pusset opp i 2014
- Meget fin planløsning med to gode soverom, alternativt egen TV-stue og stort, sosialt kjøkken
- Takhøyde på 3,1 meter
- Bod på loft og i kjeller, totalt 13 kvm.
- Vendt mot rolig gate og indre gårdsrom
- Klosterenga park like ved
- Sentralt og samtidig tilbaketrukket, nært byen, fjorden og naturen



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Plantegning	4
Bilder	7
Nabolaget	22
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	51
Nabolagsprofil	76
Budskjema	97

Planteegning



*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.

I det du trer over dørstokken merker du leilighetens spesielle atmosfære. Takhøyden på godt over 3 meter og de rause vinduene sammen med klassiske detaljer skaper en vakker ramme og minner om byggets historie.

Innvendig er det gjennomført betydelige oppgraderinger i senere tid, med bl.a. optimalisering av planløsning, nøye utvalgte fargekombinasjoner samt materialer og utførelse av høy kvalitet.

Her er det dessuten et godt bomiljø og en vakker bakgård. Beliggenheten er tilbaketrukket, samtidig som du har gangavstand til alt det beste som hovedstaden har å tilby.



Velkommen!



Velkommen til Schweigaards gate 78B! Foto: Tommy Larsen.



Her møter det klassiske, det moderne. Moderne innredning mot de vakre detaljene, gir leiligheten en fantastisk atmosfære.











Det delikate kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2021. Innredningen består av lyse, glattfolierte fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer.



På bakvegg finner du flotte fliser, som spiller godt mot leilighetens ellers klassiske detaljer.



Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og dobbeltseng.



Klassiske detaljer går som en rød tråd gjennom leiligheten.



Boligen har to gode soverom, hvorav det ene i dag benyttes som kombinert TV-stue og gjesterom.



I dag er boligen innreder med egen TV-stue. Sovesofa gjør at rommet også kan fungere som gjesterom.



Bak gardinen til høyre for vinduet skjuler det seg en nisje med oppbevaringsplass.



Lampen henger fint fra den vakre rosetten i taket. Fra gammelt av ble rosettene brukt som brannskille, da oljelamper og levende lys var den eneste formen for belysning.



Leilighetens baderom har praktisk ankomst fra gangen.



Dusjen har svingbare dusjvegger av herdet glass og dusj med to dusjhoder.



Badet er innbydende flislagt, og ble pusset opp i 2014.



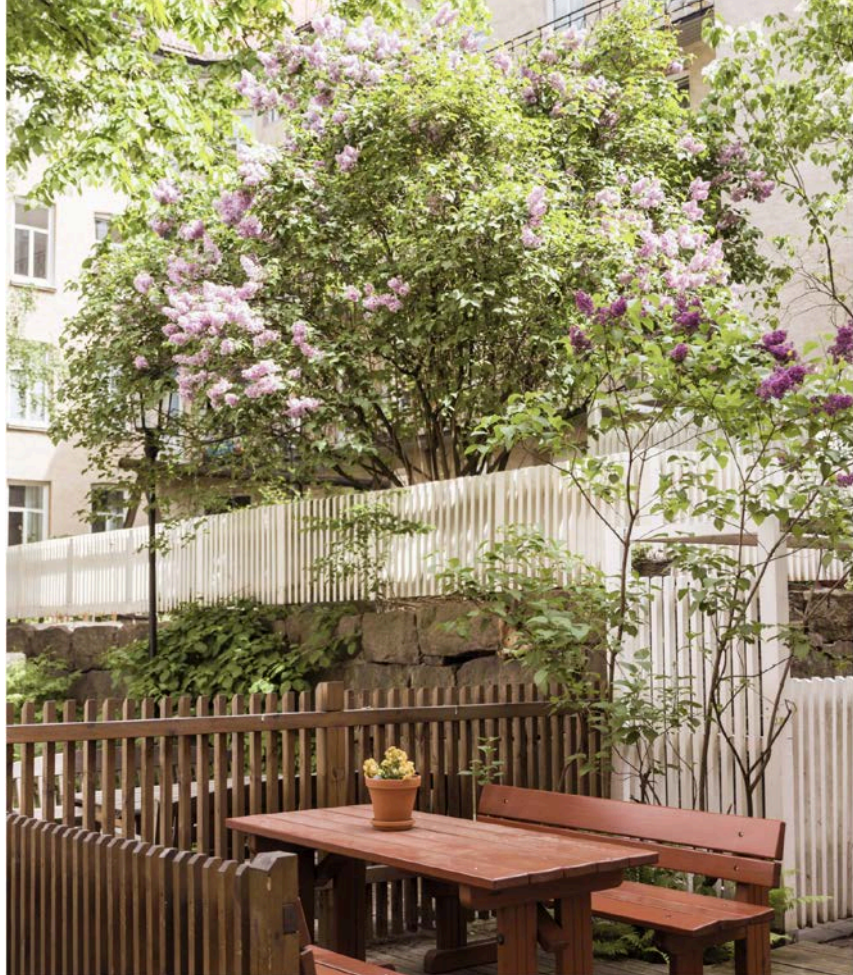
Badet er innredet med porselensservant på servantskap, veggmontert speil med overliggende lyspunkt, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin i hjørnet.



En sjeldent grønn og hyggelig bakgård!

Bygården har en stor og vakker bakgård med
sykkelparkering, beplantning og sittegrupper
i ulike soner.

Her er det hyggelig å samle venner til
utendørs grillkvelder om sommeren!





Et hyggelig nabolag med kort veil til byens puls, fjorden og naturen!



I det ikoniske gule bygget midt på koselige Kampen ligger Farine, en hyggelig kafé, surdeigsbakeri og spiseri.



Flotte Klosterenga park ble omfattende ombygget og rehabilitert i 2022/23. Alt dette, rett utenfor døren din!



Kort vei til Bjørvika og Munch brygge - et eldorado for spisesteder, barer, kultur og badeliv.



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

Her ligger alt til rette for en
behagelig hverdag!





Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 63 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 m² Kjellerbod.

2. etasje

BRA-i: 50 m² Entre/gang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.

5. etasje

BRA-e: 4 m² Loftbod.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekke med betong takstein. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag. Gården trenger utvendig oppgradering av

fasaden. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv samt stedvis sprekkdannelser i fasadeliv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

-Se takstrapport i forbindelse med fall i dusjen.

-Noen fuktskader på nederste del av baderomsdør.

- Liten skjevhet i flis under vasken på badet, og et lite hakk i en flis.

-Badet pusset opp av forrige eier i 2014. Dokumentasjon viser til firma-Brødrene

Larsen VVS AS fra 2014, og et

pristilbud fra ByggEnterprises AS. Se også rapport fra takstmann.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Brødrene Larsen VVS AS/BYGGENTERPRISE AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet pusset opp fra forrige eier. Dokumentasjon som

foreligger er datert fra

2014.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører,

garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja

Kjøkkenet ble flyttet fra nåværende gjesterom til stuen i slutten av 2020, starten av

2021, og i den forbindelse ble

det montert pumpeløsning til kjøkkenet. Arbeidet med montering av pumpen ble utført av rørleggerhuset AS.

Dokumentasjon foreligger.

Det har vært en lekkasje fra pumpen, men dette er i orden. Ny pumpe er fra 2025.

Pumpe må renses 1-2 ganger årlig. Rørleggersentralen er benyttet til dette.

Rørleggerhuset AS har innstalert pumpen og reklamasjonen ved lekkasje ble fulgt opp av dem.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er Rørleggerhuset AS som har installert ny pumpe.

Rørlegger sentralen AS er

benyttet ved siste rens.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel

kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

-Trekk fra vindu på gjesterom og noe kondens her.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja

Bygården er fra slutten av 1800-tallet, så bygården er noe skjev. Flere skjevheter i gulvet i bolig, som også er nevnt i tilstandsrapport. Merkes ved noen sprekker i tak på stue, skjeve gulv og noe vansker med å lukke dører her og der.

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

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

Ja

Både kjeller og loftsbod er fuktige, og det kan komme vanninntrenging når det regner eller kommer store mengder nedbør. Se rapport fra takstmann. Ikke vinduer på loft eller kjellerbod. Mistanke om noe mugg i taket i kjellerbod. Dette er sendt inn som sak til styret.

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

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

Ja

-Vært noe kondens i vinduskarm på gjesterom.

-Vært en lekkasje fra kjøkkenpumpe på kjøkken, men denne saken er avsluttet og utbedret.

Ellers kjenner jeg ikke til noe i felles områder, annet enn kjeller og loft der fukt og vanninntrenging kan forekomme ved mye nedbør.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?Ja
Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken ut i stue. Nye rør lagt opp fra gammelt kjøkken til nytt ut i stuen. Ingen kjennskap til rør i byggets opprinnelse ellers

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner? Ja
-Ingen sentralfyring, varmepumpe eller radiator i leilighet. Kun panelovner og enkeltstående ovner.
-Opplevd noe dårlig ventilasjon på badet om døren er igjen uten tilstrekkelig utlufting.
Ingen kjennskap til skader på vifte
-Kjøkkenvifte fungert som den skal. Inninstallert ny når kjøkken ble flyttet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja
Montert brukt nordpeis i 2025. En sprekk i selve steinen foran døra ved peisen, men ikke noe som påvirker bruken. Ikke så pent murt rundt røret inn i veggen, men dette er kun estetisk. Mangler glassplate foran peisen da dette må spesialbestilles.
Bør gjøres av ny eier, da gulvet er originalt i treverk.

Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: GNISTEN PEIS OG MURERSERVICE AS
Beskrivelse av arbeidet: Montert brukt nordpeis kjøpt på finn i November 2025.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Privatperson
Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel til stikkontakter flere steder i leiligheten, samt plejd system da de gamle var gule og utdatert. Ellers er det elektriske anlegget som det var fra forrige eier, med unntak av elektrisk arbeid som ble utført i forbindelse med flytting av kjøkken.
Ufaglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deksler på noen stikkontakter og satte opp Plejd system i leiligheten. Elvia utført el-kontroll i leiligheten i 2025 uten avvik. Dokumentasjon på tilsynet foreligger.

Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde? Ja
Kjenner til vanninntrenging i kjeller ved mye nedbør, men kjenner ikke til noe annet.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter? Ja
Fellesutgifter økes jevnlig, men borettslaget er veldig opptatt av å holde kostnader og gjeld nede, det er derfor grei økonomi i selve borettslaget. Rehabilitering av fasade osv må påregnes etterhvert.

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Johansen og sønn Gulvsliperi

Beskrivelse av arbeidet: Gulvene i leiligheten ble slipt og oljet i 2025. Gulvene krever jevnlig vedlikehold og skal ikke vaskes med såpe, kun vann.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har selv malt store deler av boligen selv, og har ikke formell utdanning.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart? Ja
1 bod i oppgangen. Tidligere eier og nabo over gangen delte denne, men per nå brukes denne av nabo over gangen. Sendt inn forslag til styret om å avtale bruken av fellesboder i oppgang.

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

Vindu med enkeltglass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken) som er blendet igjen utvendig burde også vært blendet igjen innvendig på en bygningsteknisk riktig måte og ikke avsluttet med dagens løsning som har et redusert isolasjonssikt i yttervegg. Vinduet og vindusramme er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje og det antas at dagens løsning medfører økt grad av transport av lyd og energi.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Manglende ildfast plate mot brennbart materiale på gulv i område foran peisovn i stue.

Ventilasjon

Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

Våtrom - Overflater

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da gulvet er stedvis i tilnærmet vater og i motfall til gulvsluk.

Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk

Alder på plast gulvsluket i badet fra ca 1981

Våtrom - Sanitærutstyr

At det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Tak

Stedvis sprekkdannelser i rabbitzhimling, stukkatur og i rosett i stue.

Innerdører

Baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, samt funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn

Skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom. Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i entre/gang, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom (mot bakgård), målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige nevnte gulv.

Underliggende prisestimat er gitt for utbedringer av TG-3 forhold. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak. Kostnadsestimat 20 000 - 100 000,-.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Global Connect om levering av internett med fiberteknologi. Den enkelte seksjonseier kan bestille digital-TV gjennom Homenet eller andre leverandører for egen regning.

Parkering

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

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

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

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

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

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad fra 2014.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

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.

Formuesverdi primær

Kr 1 210 854

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 4 843 417

Formuesverdi sekundær år

2024

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

56/984

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er på kr 4 643,- pr. måned og er fordelt slik:

- Vedlikeholdstillegg kr 481,-
- Tillegg bredbånd kr 293,-
- FELLESUTGIFTER kr 3 020,-
- Avdrag IN-lån kr 168,-
- Renter IN-lån kr 681,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Det er IN-ordning på sameiets lån. Dersom andel fellesgjeld betales ned i sin helhet (kr 109 776), vil månedlige felleskostnader reduseres med kr 849,- pr. måned. Nye månedlige felleskostnader vil da være kr 3 794,-.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 643

Andel Fellesgjeld

Kr 109 776

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

16.01.2026

Andel fellesformue

Kr 85 013

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Schweigaards Gate 78

Organisasjonsnummer

985225354

Om sameiet

Sameiet Schweigaards Gate 78 har 14 boligenheter.

Styreleder opplyser pr. epost den 16.01.26 at det er planlagt installasjon av nytt brannalarmanlegg. Dette finansieres av sameiet, da de har god likviditet. Investeringen i brannvarsling dekkes av denne - uten kapitalinnskudd og er budsjettert i inneværende år. Det kan trolig påregnes økte vedlikeholdskostnader i årene som kommer, gitt gårdens alder (1890-tallet).

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Schweigaards Gate 78 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Schweigaards Gate 78 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82288415. Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret. Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styrets arbeid i 2024

Håndtert forsikringssak, vannskade, ryddet fellesområdet for avfall, bestilt låssylinder

etter innbrudd i bod, byttet hovedsikring på inntaksledningen, innhentet informasjon om brannvarslingssystem, pågående prosess med reklamasjon av vinduer. Deltatt i møte med resten av styrene i bakgården.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 - Ingen større arbeid gjennomført

2023 - Ingen større arbeid gjennomført

2022 - Gjennomført utskiftning av vinduer. Byttet revisor. Ferdigrapporterte utskiftning av vinduer til Oslo kommune (Støttemidler).

2021 - Gjennomført og ferdigstilt rehabilitering av røkrør. Fikset murpuss mot gate.

Søkte støttemidler til takmaleri. Etablert ny ordning med fjerning av graffiti.

2020 - Kjelleren er rehabilitert med nye boder og dører. Avløpsrør er strømpet ut til kommunal kum. Nye lamper i oppgangen og portrom. Ferdigstilt oppussing av oppgang. Tilbud og igangsatt arbeid med pipebeslag. Tilbud innhentet på rehabilitering av røkrør i henhold til pålegg fra OBRE. Innhentet og fått ny vaktmester/renholds tjeneste. Reparert skade på murvegg ut mot Schweigaardsgate.

2019 - Trapperom: Full oppussing og maling men tak satt på vent. Opprinnelige takmalerier avdekket i trapperom. Dekormaler engasjert for å utarbeide forslag til renovering/maling av takmalerier. Portrom: Full oppmaling, også utgangsdører og portdør. Belegg trapper i trapperom: Ferdigstilt etter div. mangler. Radonmåling utført i kjeller i mars 2020. Verdier av "Bequerel" er godt under grenseverdier for krav til bygningsmessige tiltak. Bestilling av BTS Rørfornyning til å strømpføre avløpsrør i kjellergrunn. Ferdig per februar 2020. Befaring med 'Murbyen Oslo' med tilhørende tilstandsrapport utarbeidet KOI Oslo fargeveileder til bygården utarbeidet

2018 - Full rehabilitering av originale vinduer i trapperom. Ferdig rapportert rehabilitering til byantikvaren (støttemidler) Utvendig maling av vinduer i tidligere toalettrom i trapperom. Nytt gulvbelegg i trapperom samt maling av vanger. Nye loftsvinduer montert pga lekkasjer.

2017 - Nye strømmålere AMS montert i fellesarealer og i leiligheter.

2016 - Ferdigstillelse og godkjenning av brannsikringstiltak avkrevd av Brann og Redningsetaten. Omfang beskrevet under. Alle veggfelt i inngangspartier til leiligheter brannsikret med dobbel branngips og branntetting. En stk inngangsdør til leilighet skiftet til B30 dør. Branntetting av hulrom i taket i kjeller. Rydding og bortkjøring av 4,2 tonn søppel fra fellesarealer/rømningsveier. Innkjøp og montering av nye brannslukkeapparater. Montering av ca. 30 stk LED pærer i mørkelagt kjeller og loft. Montering av låsebeslag og låser på ulåste boder. Tomme boder avlåst. Grundig rengjøring av loft, kjeller, oppganger. Justering av branndør i kjeller/mellom brannceller slik at den lukker. Branninstruks utarbeidet og satt opp. Opparbeidelse av "teknisk rom" i kjeller, dvs. fjerning av eldre

tørketrommel og montering av utslagsvask + hyller. Restaurering av to vinduer i oppganger for å få erfaring med tilstand/omfang. Reparasjon av port. Utett

loftsluke,vannlekkasje. Fikset av Atle.

2015 - Pussing og maling av nedre del av fasaden, i tillegg til porten og portrommet. Sprekker i øvre del av fasaden er pusset og malt. Nedre del av ytre fasade behandlet med anti-grafitti.

2014 - Montering av utekran. Vask av gårdens utside og fjerning av tagging. Rydding og bortkjøring av søppel fra fellesarealene. Montering av holdere for rasfareskilt. Innhenting av tilbud på oppussing av fasaden.

2013 - Drenering av bakgård og ny treplattung/sittegruppe. Snøfangere på tak/rep av ødelagte og manglende takstein, bestilling av rasfareskilt. Gjennomgang av tilstandsrapport og plan/budsjett for vedlikehold 2013-2020.

2012 - OBF Teknisk har utarbeidet en tilstandsrapport for gården, og framdriftsplan for vedlikehold av gården for årene framover. Påbegynt utbedring av bakgården for å forebygge fuktskader på fasade. Rensing av ventilasjonssystemet. Diverse brannsikringstiltak som følge av BRE-tilsyn

2011 - Diverse brannsikringstiltak som følge av BRE-tilsyn. (Se eget punkt under). Installasjon av vannmålere på varmtvannsrørene, som ledd i utredning av varmtvannsproblematikken. Styret har ført periodisk avlesning av målerne. Nytt callinganlegg.

2010 - Bortkjøring av søppel fra fellesareal. Styret har malt dørene til hver oppgang. Innstallering av felles trådløst brannvarslingsanlegg. Innstallering av nye varmtvannstanker i kjeller.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 83987218617, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 16.01.2026: 7.5% pa.

Antall terminer til innfrielse: 262

Saldo per 16.01.2026: 1 704 467

Andel av saldo: 109 777

Første termin/første avdrag: 30.11.2022 (siste termin 31.10.2047)

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.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr, såfremt dette ikke er til sjenanse for naboene. Hunder må

ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser og sandkasser, heller ikke innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll og går ved eierens side, må holdes i bånd. Husdyr må ikke slippes ut i oppgangene alene, men følges helt ut (gjelder spesielt katter!). Ingen hunder skal løpe på egenhånd i inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan husdyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 403, seksjonsnummer 1 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/403/1:

15.11.1890 - Dokumentnr: 990725 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:403

Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.1983 - Dokumentnr: 515304 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 744/984

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 3 SEKSJONER

26.07.1993 - Dokumentnr: 33679 - Resek/deling av seksjon

Seksjon som deles:

Snr: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 744/984

Ny seksjon:
Snr: 1
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 56/984

18.11.1992 - Dokumentnr: 55699 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:10

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:11

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:12

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:14

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:15

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:16

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:17

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:18

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:19

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:285 Snr:20

RETT TIL VEDL.HOLD AV TEKN. LEDN., PLIKT TIL UTBEDR. ETTER
KOMM. KRAV (30 ÅR). fL. BEST. KAN IKKE SLETTES U/SAMTYKKE
FRA OSLO KOMMUNE V/BOLIGDIREKTØREN.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.04.1995 - Dokumentnr: 20288 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:405

Rett til bruk av del av uteareal

Rett til anlegg av tekniske ledninger og rett til adkomst
for vedlikeholds av disse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

21.04.1995 - Dokumentnr: 20294 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:461

Rett til bruk av del av uteareal

rett til anlegg av tekniske ledninger og til adkomst for
vedlikehold av disse
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for etat for eiendom og utbygging

28.04.1995 - Dokumentnr: 21691 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:283 Snr:15

om bruk av gårdsrom

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Gjelder denne registerenheten med flere

17.09.1998 - Dokumentnr: 54427 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:462

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

Ikke tillatt brukt til parkering eller lagring.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktør
for eiendom og utbygging.

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest:

Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen etter oppføring av gården, men Bygningsanmeldelse for Schweigaards gate 78, datert 23.09.1890.

Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Arbeidets art: Sammenslåing leiligheter, bad/wc

m.m gjennom Oslo Byfornyelse. Datert 14.09.1981.

Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 4 piper). Datert 26.05.2023.

Ferdigattest - Schweigaards gate 78 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (utskiftning av vinduer). Datert 17.01.2024

Byggetegninger:

Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Arkitektkontoret atelier f på vegne av Oslo byfornyelse AS, datert 19.12.1979, bortsett fra at kjøkkeninnredningen er flyttet til del av stue i senere tid og at tidligere kjøkken er ombygget til soverom. Det ble ikke registrert søknad eller godkjennelse på fasadeendring i gården gjennom saksinnsyn hos kommunen ved at små vinduer i tidligere kjøkken mot bakgård er utvendig forblendet. Forholdet er søknadspliktig, men er å anse som en sak for sameiet.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). 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

5 300 000 (Prisantydning)

109 776 (Andel av fellesgjeld)

5 409 776 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

135 220 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

136 610 (Omkostninger totalt)

148 510 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

151 310 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 546 386 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 558 286 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 561 086 (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 136 610

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ansvarlig megler

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler bistås av

Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Guro Ellevseth
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Meglerkoordinator
guro.ellevseth@aktiv.no
Tlf: 957 96 574

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

16.01.2026

Vedlegg

Schweigaards gate 78B 0656 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1890

BRA: 63 m²

BRA-i: 50 m²

Rapportdato: 12.1.2026 (Gyldig til 12.1.2027)

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten 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/38975>

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Etasjeskille og gulv på grunn	Skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Vindu med enkeltglass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken) som er blendet igjen utvendig burde også vært blendet igjen innvendig på en bygningsteknisk riktig måte og ikke avsluttet med dagens løsning som har et redusert isolasjonssikt i yttervegg. Vinduet og vindusramme er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje og det antas at dagens løsning medfører økt grad av transport av lyd og energi.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	Manglende ildfast plate mot brennbart materiale på gulv i område foran peisovn i stue.
Ventilasjon	Manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som ville medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.
Våtrom - Overflater	Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall da gulvet er stedvis i tilnærmet vater og i motfall til gulvsluk.
Våtrom - Membran, tettesjikt og sluk	Alder på plast gulvsluket i badet fra ca 1981.
Våtrom - Sanitærutstyr	At det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.
Tak	Stedvis sprekkdannelse i rabbitzhimling, stukkatur og i rosett i stue.
Innerdører	Baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, samt funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørrommet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.1.2026

Rapportdato
12.1.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Vilja Victoria Grinde Pettersen**

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**

Tittel:

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, 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 78B, 0656 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **233**

Bruksnr: **403**

Festenr:

Seksjonsnr: **1**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1890**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss kaldloft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Schweigaards gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og 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 utvendig oppgradering av fasaden.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen. Dette gir seg bl.a utslag i skjevheter i gulv samt stedvis sprekkeformasjoner i fasadeliv.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	50	50 Romfordeling: Entre/gang, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning og 2 soverom.	0	0	0
Kjeller	9	0	9 Romfordeling: Kjellerbod	0	0
Loft	4	0	4 Romfordeling: Loftsbod	0	0
Totalt m²	63	50	13	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	10	9	1
Loft	5	4	1
Totalt m²	15	13	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

En kjellerbod på ca 8,8 m² målt i henhold til NS3940's bestemmelser om takhøyde, samt ca 1,4 m² målt under lav takhøyde.

En loftsbod med ca 5,2 m² gulvareal målt under skråtak, loftsboden er målt til ca 3,6 m² i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

Vegger og gulv i kjellerbod er påført henholdsvis trebord på gulv og panel på vegger samt gipsplater i tak. Det anbefales sterkt å demontere oppført kledning på gulv, vegger og himling på grunn av erfaringsmessig forventet fuktvandring i konstruksjonen og høy luftfuktighet i kjeller, og at opprinnelige overflater ikke må lukkes inne da dette øker faren for sopp- og råteskader på grunn av manglende naturlig luftsirkulasjon i kjeller.

Det samme gjelder loftsbod som er påført tett presenning på vegger og tak som må fjernes med tanke på viktigheten av å opprettholde naturlig luftsirkulasjon i opprinnelig kaldlofts konstruksjon for å unngå sopp- og råteskader.

Gipsplater i himling i kjeller var fuktpåvirket i form av svelling og antatt muligens soppdannelser, samt at presenning i tak i loftsbod var vesentlig preget av kondensvann.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglass vinduer fra 2022. Ett mindre vindu med enkelt glass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken). Vinduet er utvendig blendet igjen og ble ikke forsøkt åpnet på befaringsdag. Det er montert luftespalter i vindusrammer, bortsett fra i lite vindu fra byggeår i ett soverom. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (antatt B30 og dB35). Klassifiseringsskilt i ryggen av dørblad og i dørramme var overmalt og derfor ikke mulig å tyde når det gjelder graden av brann- og lydklassifisering. Døren er antatt fra ca 1981.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer, bortsett fra ett lite vindu i soverom (tidligere kjøkken) og dør mot fellesareal er skiftet, for tidspunkt se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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	
Dør mot felles trappeoppgang er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. TG-2 er satt med tanke på at vindu med enkeltglass fra byggeår i ett soverom (tidligere kjøkken) som er blendet igjen utvendig burde også vært blendet igjen innvendig på en bygningsteknisk riktig måte og ikke avsluttet med dagens løsning som har et rudusert isolasjonssikt i yttervegg. Vinduet og vindusramme er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje og det antas at dagens løsning medfører økt grad av transport av lyd og energi.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere 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:
Entre/gang, målt ca 4,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom (mot bakgård), målt ca 3,1 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Stue, målt ca 1,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre/gang og ett soverom.
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på øvrige nevnte gulv.

Underliggende prisestimat er gitt for utbedringer av TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat**20 000 - 100 000****6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen**

Type pipe

Tegl, Stål

Teglsteinspipe.
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2022 i regi av sameiet med nye, innvendige syrefaste stålrør.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue montert i leiligheten i 2025, men er av eldre type fra ukjent år.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

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**

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Forøvrig vender pipeløp inn mot naboileilighet/fellesareal.
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra to sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur som kan besiktiges i stue.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er montert ildfast plate mot brennbart materiale på gulv i område foran peisovn i stue.

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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny/flyttet i 2021.

Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgrepss messingforgylt kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjø/frys.

Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløyfe. Komfyrvakt er etablert.

Det er montert avløpspumpe i benkeskap i kjøkken. Avløpspumpen avgir mye lyd ved pumping av avløpsvann.

Avløpspumpen er montert ny i 2025.

Mindre slagskade/hakk i ytterkant av keramisk platetopp.

Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som normalt godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til tegninger utført av Arkitektkontoret atelier f på vegne av Oslo byfornyelse AS, datert 19.12.1979, bortsett fra at kjøkkeninnredningen er flyttet til del av stue i senere tid og at tidligere kjøkken er ombygget til soverom.	
Det ble ikke registrert søknad eller godkjenning på fasadeendring i gården gjennom saksinnsyn hos kommunen ved at små vinduer i tidligere kjøkken mot bakgård er utvendig forblendet. Forholdet er søknadspliktig, men er å anse som en sak for sameiet.	
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
Det fremkommer ikke Ferdigattest i saksinnsyn hos kommunen etter oppføring av gården, men Bygningsanmeldelse for Schweigaards gate 78, datert 23.09.1890. Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Arbeidets art: Sammenslåing leiligheter, bad/wc m.m gjennom Oslo Byfornyelse. Datert 14.09.1981. Ferdigattest - Schweigaards gate 78. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 4 piper). Datert 26.05.2023. Ferdigattest - Schweigaards gate 78 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (utskiftning av vinduer). Datert 17.01.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat fra mars 2017. 4 røykvarsler i leiligheten fra ukjent år. Det er montert brannstige på fasade mot bakgård, samt utstigningsrampe på yttervegg med adkomst gjennom vindu i ett soverom.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2014 i bad og fra 2021 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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 bygget, 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 sameiet sitt ansvar.

Avløpsvann fra oppvaskkum og oppvaskmaskin i kjøkken blir ført via avløpspumpe plassert i benkeskap via innebygde avløpsrør montert på vegg i stue, entre/gang og til felles avløpsopplegg i soverom (tidligere kjøkken).

Noe dårlig avrenning gjennom servantavløp når oppløftsventil er plassert i servantventil, når oppløftsventil tas ut registreres tilfredstillende avrenning fra sarvant.

6.7 Vannledninger

Type anlegg

Plast

Plast vannledninger er benyttet som skjult rørføring i leiligheten

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendige vannrør i leiligheten er i vesentlig grad montert nye i 2014 i bad og 2021 til kjøkken. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1981. Felles varmtvannsberedere i kjeller.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

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-1**

Leiligheten er oppført med ett lukket fordelingsskap for vannopplegg i vegg i bad med hovedstoppekraner for bad og for varmtvann i kjøkken. Adkomst via inspeksjonsluke. Det er i tillegg montert separate stoppekraner for tappesteder i kjøkken i benkeskap. Hovedstoppekranene i fordelingsskapet og stoppekraner i benkeskap i kjøkken fungerer som tiltenkt.

Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i badet.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?

Ja

Oppsummering av elektrisk

Dels skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i bad fra 2014.
Downlight belysning i bad fra 2014.
Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.
Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Elektrisk anlegg 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 kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2025, dokument datert 21.02.2025.

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i ett soverom (tidligere kjøkken) og en ny jordfeilautomat på kurs 5 i sikringsskapet til kjøkken i 2021, dokument datert 21.01.2021, samt Samsvarserklæring på nytt elektrisk anlegg montert i leiligheten i 2012, dokument datert 27.11.2012.

6.9 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte (dampstyrt) montert i himling i bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonskanal i stue/kjøkken.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.
Luftespalter er montert i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på manglende og mer konstant avtrekksfunksjon i leiligheten som vill medføre bedre ventilasjon og luftutveksling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.10 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble pusset opp/oppgradert i 2014 med bl.a nytt membransjikt på gulv og nye våtromsplater på vegger, ny påstøp på gulv med varmekabler, nye fliser på gulv og vegger, ny himling, nytt sanitærutstyr og rørføringer, samt ny klemring for foliemembran mot gulvsluk. Plast gulvsluk fra ca 1981 er fortsatt benyttet i badet.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
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
Dør er montert i våtsone. Dørramme og dørgerikter er oppført i malt trevirke. Døråpning er delvis beskyttet bak dusjvegg. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	
En mindre slagskade i gulvflis. Fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone har behov for rens.	
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm. Fall på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da gulvet er stedvis i tilnærmet vater og i motfall til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra ca 1981 med ny klemring for foliemembran mot gulvsluk fra 2014.	
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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det var vanskelig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av klemringen i slukbrønnen på grunn av overdekning. Plast gulvsluk fra ca 1981 med klemring til gulvsluket fra 2014 (opplysning om årstall for klemring er hentet fra pristilbud på rørleggerarbeid fra Brødrene Larsen VVS AS, datert 30.09.2014). TG-2 er satt med tanke på alder på gulvsluk i badet. Det ble på befaringsdag registrert funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket ikke var mulig å få opp av gulvsluket og at dette bl.a medfører manglende mulighet for staking ved eventuelt tett avløp og vanskeliggjør muligheten for rengjøring av gulvsluket. Det er i ettertid av befaringen gjennomført tiltak for å få opp vannlåsen av gulvsluket, utført av Rørlegger Sentralen 14.01.2026. Faktura for arbeidet er fremvist av eier. Undertegnede har i ettertid av befaringen ikke besiktiget utbedringen.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør påregnes utskiftning av plast gulvsluk fra ca 1981 i nær fremtid med tanke på at komponenter i gulvsluket blir svekket over tid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyspunkt over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte 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 i entre/gang, det ble ikke registrert negative forhold.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist pristilbud på oppgraderingen av badet i 2014 fra «ByggEntrepriiseAS, datert 29.09.2014» og fra «Brødrene Larsen VVS AS, datert 30.09.2014».

6.11 Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig oljet tregulv.

Tregulv er slipt og oljet i 2025, i henhold til eier.

Oppsummering**TG-1**

Stedvis enkelte sårskader i tregulv. Enkelte sårskader er åpne og enkelte er fylt med trefornyer.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.12 Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/panel/mur i stue/kjøkken, forøvrig malte plater.

Alle vegger er malt i perioden 2019-2025, bortsett fra i bad.

Oppsummering**TG-1**

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.13 Tak

Beskrivelse

Malt plater i bad og entre/gang, malt rabbitpuss med stukkatur og rosett i stue, malte plater med replika rosett i begge soverom.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,13 m.

Oppsummering

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelse i rabbitzhimling, stukkatur og i rosett i stue.

Forøvrig fremstår tak som godt vedlikeholdt.

6.14 Innerdører

Beskrivelse

Malte, profilerte dører. Dør til stue og ett soverom fra 2021, forøvrig fra ukjent år.

Oppsummering

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at baderomsdør er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant på baderomsside, samt funksjonsfeil ved at dør til ett soverom er vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre dør til ett soverom som er vanskelig å åpne/lukke.

6.15 Innredninger

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Integrert garderobeskap i ett soverom mot tidligere døråpning.
Fastmontert, plassbygget hylle- og skapløsning i stue, montert i 2022.

Oppsummering

TG-1

6.16 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Vannbåren varme
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Vilja Grinde Pettersen

Boligen

Schweigaards Gate 78B
0656 Oslo

0301-233/403/0/1

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

-Se takstrappport i forbindelse med fall i dusjen.

-Noen fuktskader på nederste del av baderomsdør.

- Liten skjevhet i flis under vasken på badet, og et lite hakk i en flis.

-Badet pusset opp av forrige eier i 2014. Dokumentasjon viser til firma-Brødrene Larsen VVS AS fra 2014, og et pristilbud fra ByggEnterprises AS. Se også rapport fra takstmann.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014

Firmanavn: Brødrene Larsen VVS AS/BYGGENTERPRISE AS

Beskrivelse av arbeidet: Badet pusset opp fra forrige eier. Dokumentasjon som foreligger er datert fra 2014.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjøkkenet ble flyttet fra nåværende gjesterom til stuen i slutten av 2020, starten av 2021, og i den forbindelse ble det montert pumpeløsning til kjøkkenet. Arbeidet med montering av pumpen ble utført av rørleggerhuset AS. Dokumentasjon foreligger.

Det har vært en lekkasje fra pumpen, men dette er i orden. Ny pumpe er fra 2025.

Pumpe må renses 1-2 ganger årlig. Rørleggersentralen er benyttet til dette. Rørleggerhuset AS har installert pumpen og reklamasjonen ved lekkasje ble fulgt opp av dem.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er Rørleggerhuset AS som har installert ny pumpe. Rørlegger sentralen AS er benyttet ved siste rens.

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

♦ Ja

-Trekk fra vindu på gjesterom og noe kondens her.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Bygården er fra slutten av 1800-tallet, så bygården er noe skjev. Flere skjevheter i gulvet i bolig, som også er nevnt i tilstandsrapport. Merkes ved noen sprekker i tak på stue, skjeve gulv og noe vansker med å lukke dører her og der.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Både kjeller og loftsbod er fuktige, og det kan komme vanninntrenging når det regner eller kommer store mengder nedbør. Se rapport fra takstmann. Ikke vinduer på loft eller kjellerbod. Mistanke om noe mugg i taket i kjellerbod. Dette er sendt inn som sak til styret.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

-Vært noe kondens i vinduskarm på gjesterom.

-Vært en lekkasje fra kjøkkenpumpe på kjøkken, men denne saken er avsluttet og utbedret.

Ellers kjenner jeg ikke til noe i felles områder, annet enn kjeller og loft der fukt og vanninntrenging kan forekomme ved mye nedbør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rørleggerhuset AS

Beskrivelse av arbeidet: Flyttet kjøkken ut i stue. Nye rør lagt opp fra gammelt kjøkken til nytt ut i stuen. Ingen kjennskap til rør i byggets opprinnelse ellers

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

♦ **Ja**

-Ingen sentralfyring, varmepumpe eller radiator i leilighet. Kun panelovner og enkeltstående ovner.

-Opplevd noe dårlig ventilasjon på badet om døren er igjen uten tilstrekkelig utlufting. Ingen kjennskap til skader på vifte

-Kjøkkenvifte fungert som den skal. Innstallert ny når kjøkken ble flyttet

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Montert brukt nordpeis i 2025. En sprekk i selve steinen foran døra ved peisen, men ikke noe som påvirker bruken. Ikke så pent murt rundt røret inn i veggen, men dette er kun estetisk.

Mangler glassplate foran peisen da dette må spesialbestilles.

Bør gjøres av ny eier, da gulvet er originalt i treverk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: GNISTEN PEIS OG MURERSERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert brukt nordpeis kjøpt på finn i November 2025.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Privatperson

Beskrivelse av arbeidet: Byttet deksel til stikkontakter flere steder i leiligheten, samt plejd system da de gamle var gule og utdatert. Ellers er det elektriske anlegget som det var fra forrige eier, med unntak av elektrisk arbeid som ble utført i forbindelse med flytting av kjøkken.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet deksler på noen stikkontakter og satte opp Plejd system i leiligheten. Elvia utført el-kontroll i leiligheten i 2025 uten avvik. Dokumentasjon på tilsynet foreligger.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Kjenner til vanninntrenging i kjeller ved mye nedbør, men kjenner ikke til noe annet.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Flere leiligheter i bygget leies ut. Vi har husordensregler om å være stille etter kl 23, men oppgangen er stille og rolig.

Vi har hatt innbrudd i boder tidligere, men nøkler til hoveddørene (Sentrالنøkler) er skiftet ut som et tiltak. Det er smekklås både på loft- og kjeller nå.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Fellesutgifter økes jevnlig, men borettslaget er veldig opptatt av å holde kostnader og gjeld nede, det er derfor grei økonomi i selve borettslaget. Rehabilitering av fasade osv må påregnes etterhvert.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Johansen og sønn Gulvsliperi

Beskrivelse av arbeidet: Gulvene i leiligheten ble slipt og oljet i 2025. Gulvene krever jevnlig vedlikehold og skal ikke vaskes med såpe, kun vann.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har selv malt store deler av boligen selv, og har ikke formell utdanning.



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

♦ **Ja**

-Platetoppen har en sprekk

-Døren inni den innebygde hyllen på gjesterom er en gammel originaldør, som har flere hull. Denne kan utbedres. Synes ikke når dørene er igjen!

-Skrunknapp på vifte på kjøkken kan være litt løs.

-Mangler nøkkel til skapet med hovedkranen på badet, men denne kan åpnes med en spiss gjenstand.

-Bokhyllen i stuen er hjemmesnekret, og kan ha noen merker.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

1 bod i oppgangen. Tidligere eier og nabo over gangen delte denne, men per nå brukes denne av nabo over gangen. Sendt inn forslag til styret om å avtale bruken av fellesboder i oppgang



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 78B - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 158 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.1 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 0.6 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	35 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	14 min 1 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 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

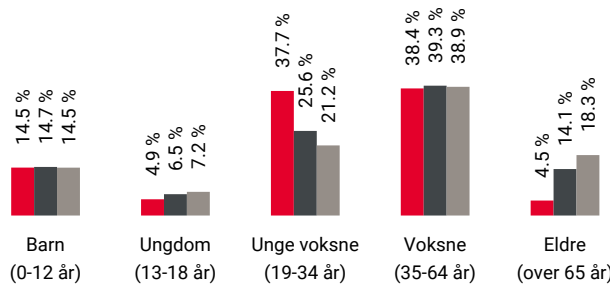


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



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

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

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Rema 1000 Jordal	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



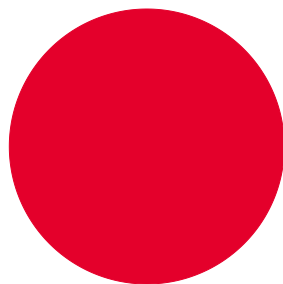
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

⚽ Klosterenga (vest) balløkke	2 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Gamlebyen skole	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
🚴 Fresh Fitness Grønland	9 min	🚶
🚴 Grip Gym	9 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Tøyen Torg

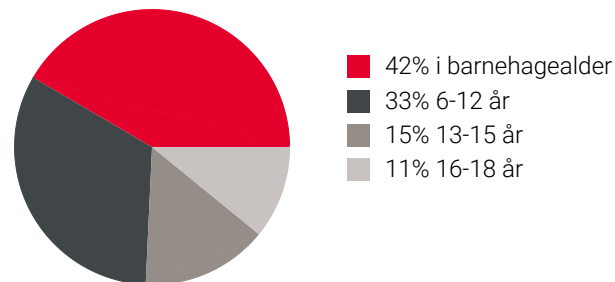
11 min 🚶



Boots apotek Tøyen

12 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



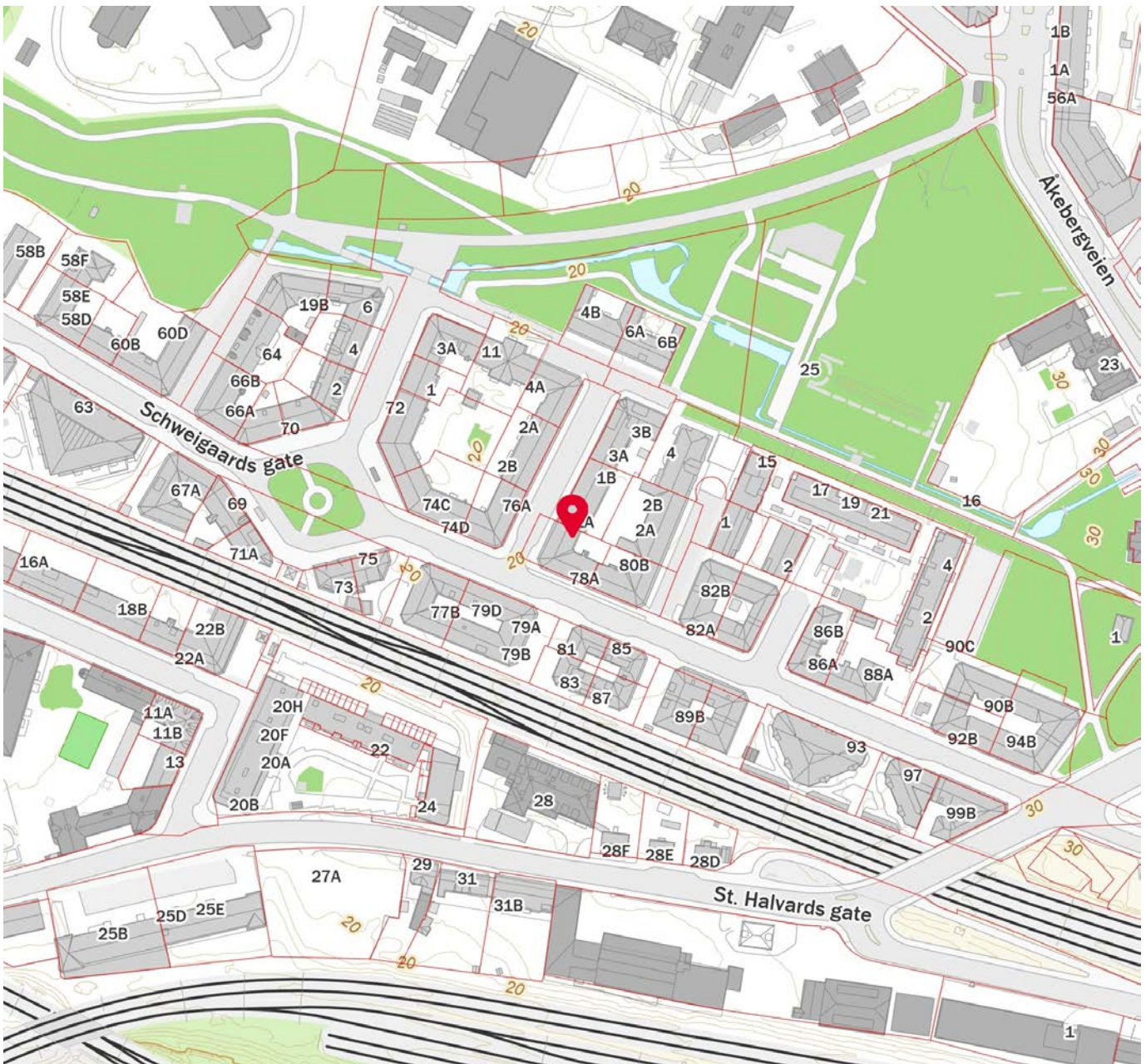
0%

48%

Klosterenga
Oslo og omegn
Norge

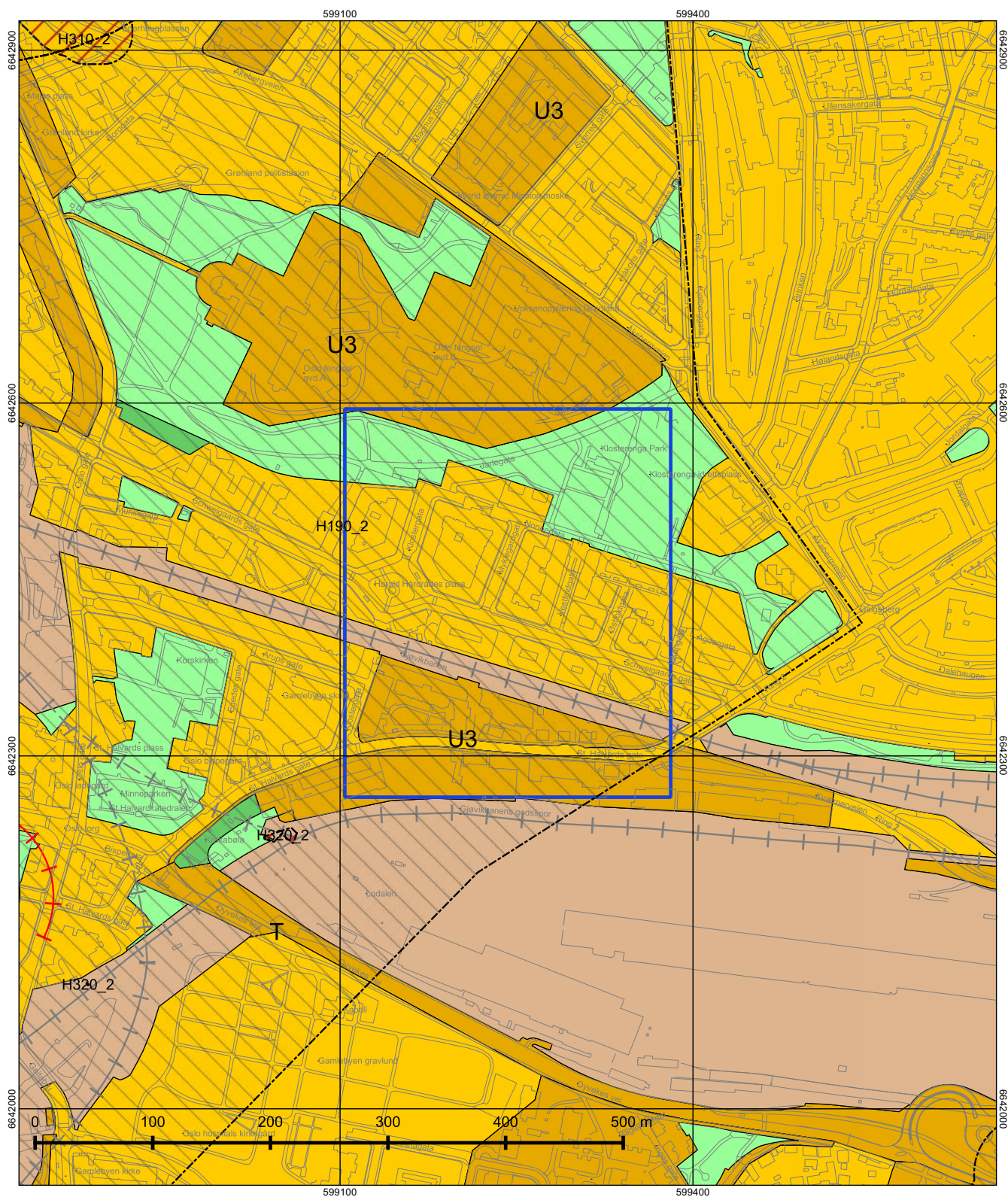
Sivilstand

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



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
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		324 - Veigrunn under bru
	311 - Annet veiareal		913 - Formåavgrensning
	312 - Fortau		930 - Reguleringslinje
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		932 - Regulert kant kjørebane
	330 - Parkering/utfartsparkering		964 - Regulert u-gradgrense
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		RpRegulertHøyde
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Grense for bebyggelse
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Beregnet senterlinje veg
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2080 - Parkering		Underjordisk anlegg
	3050 - Park		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	3060 - Vegetasjonsskjerm		Byggegrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		Regulert stoyskjerm
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Måle og avstandlinje (Dimensjonlinje)
	RbBevaringGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpBestemmelseOmråde		Inn-/utkjøring
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 15.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151722/86525031

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 78

Vedtatt på sameiemøte 2005

Generelt

Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1.

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Bruk av radio, tv og platespiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Piano må ikke berøre vegger og skal stå på gummiskåler e.l. for best mulig å isolere mot forplantning av lyden mellom vegg/gulv.

Det må vises spesielt hensyn når vinduene er åpne. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

2.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealer. Foreldre må påse at barn ikke spiser innendørs i fellesarealer. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tagges eller males på vegger, må disse rengjøres av den ansvarlige.

Søppel og andre gjenstander som settes igjen på sameiets fellesarealer etter utflytting vil bli fjernet / kastet av styret umiddelbart for sameierens egen regning og risiko. Utgiftene med dette skal dekkes av eier av leiligheten. OBF vil innkreve beløpet og evt. sende dette til inkasso og rettslig inndrivelse dersom beløpet ikke blir betalt.

3.

Søppelkasser må ikke benyttes til annet enn vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i containere, så som flasker, glass, kartonger osv., skal legges i andre kasser andre steder som er satt opp til dette formål.

Alle er pliktig til å kildesortere søppel som anvist på søppelkassene!

4.

Det er forbudt å benytte trapper og inngangspartier som lekeplass. Det er heller ikke tillatt for ikke-beboere å benytte disse arealer som oppholdsplass. Det henvises til gårdsomsreglene vedrørende bruk av utearealet.

5.

Fellessarealer, så som trappeoppganger, må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere. Sykler må parkeres i sykkelstativene eller i egen bod, sko må oppbevares inne i leilighetene og barnevogn må parkeres i egen leilighet, eller i egen bod ute ved syklene. Nøkler til oppgang og barnevognbod kan kopieres fra styret. Beboerne må selv betale og utføre sliping av ekstranøkler.

6.

Det er tillatt å holde husdyr, såfremt dette ikke er til sjenanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser og sandkasser, heller ikke innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll og går ved eierens side, må holdes i bånd. Husdyr må ikke slippes ut i oppgangene alene, men følges helt ut (gjelder spesielt katter!). Ingen hunder skal løpe på egen hånd i inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan husdyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

7.

Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

Det må ikke under noen omstendighet monteres avtrekk til kjøkkenet med egen vifte, da ventilasjonssystemet ikke er tilpasset dette! Det må benyttes kullfiltervifte.

Tepper skal ikke ristes ut av vinduer eller trappeoppganger.

8.

Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

9.

Hver seksjon har 1 redskapsbod i kjelleren og 1 klesbod på loftet. Det må påsees at lysene er slukket på loft og kjeller og at dørene er låst når man forlater bodarealene.

10.

Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer til, eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Tyveri i leilighetene eller bodene forekommer heldigvis sjelden. Det anbefales å montere sikkerhetslås i egen leilighet og godkjent hengelås på bodene. Man bør ikke oppbevare verdifulle gjenstander i bodene. Sameiestyret ber om å bli underrettet om alle tilfeller av innbrudd, tyverier, hærverk etc.

11.

Det er montert dørtelefoner ved inngangspartiet på husets framside mot Schweigaardsgate. Navnetavler finnes på framsiden av telefonanlegget. Alle plikter å ha skilt med navn på ringeklokken. Eventuelle feil ved anlegget meldes til styret. Foreldre oppfordres til å lære barna hvilken ringeklokke som tilhører deres leilighet.

12.

Lekkasjer meldes straks til vaktmester og styret.

13.

Seksjonseiere har fri adgang til å leie bort den enkelte seksjon og står fritt til å bestemme betingelser og leie. Melding om fremleie må imidlertid gis til styret. Eier er ansvarlig for at husordensreglene gjøres kjent for leietaker. En gjør oppmerksom på at eier hele tiden står ansvarlig overfor sameiet med det ansvar som er pålagt enhver seksjonseier gjennom husordensregler og vedtekter.

Ifølge vedtektene skal styret til enhver tid holdes orientert om hvem som eier og bebor de enkelte leilighetene. Melding om dette skal gis til styret.

14.

Brannvarsler finnes i alle korridorer. Det kreves at alle leiligheter i tillegg har eget brannslukningsapparat, branntau og røykvarsler.

Hvis leilighetens utgang er blokkert, finnes rømningsvei til den andre oppgangen via loftet og ned på den andre siden.

Utgangspartiet må ikke blokkeres.

15.

Det kan arrangeres dugnader for nødvendige arbeider i sameiet, først og fremst i uteanlegget, men også for innendørs oppgaver som storvask av korridorer etc.

På sameiermøtet ble det gitt adgang for styret til å kreve inn et fast beløp av eiere som ikke ønsker å delta i dugnader personlig. Beløpet skal da settes tilsvarende hva det ville koste å leie inn kvalifisert hjelp til å utføre sameierens forholdsmessige del av arbeidet. Dette er anslått til kr. 500,-

16.

Sameiet Schweigaardsgate 78 er tilsluttet UPC. Antenneanlegget er sameiets eiendom, men ifølge vår kontrakt har UPC vedlikeholdsansvar og -plikt. Ved problemer med antenneanlegget, skal UPC kontaktes direkte. Vær oppmerksom på at du da kan få regning dersom firmaet tilkalles og feilen ligger i din egen TV eller tilslutningskabel. Ligger feilen i veggstøpsel eller i kabel i veggen, inngår utbedring av skade i vedlikeholdsavtalen uten kostnad for sameier.

17.

Eier er ansvarlig for trappevask f.o.m. sin trappeavsats og én etasje ned trappen. Det skal også rengjøres i vinduskarm i trappeoppgang. Ved evt. mislighold av dette vil det bli leid inn profesjonelt vaskebyrå, som må dekkes for eiers regning.

18.

Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til styret.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den 2. april 2001
i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997
Sist endret på årsmøte
den 18. mars 2019

§ 1. NAVN FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 233 bnr 403 i Schweigaards gate 78 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseierne er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unøddig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unøddig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseiere gis ikke adgang til å omgjøre/dele boligen til flere hybler og til flere boende enn det boligen har vært bygget for. Boligen skal ha minst ett felles oppholdsrom som er tilstrekkelig dimensjonert for opphold

§ 3. FELLESGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Herunder inngår også inngangsdører til seksjonen, vinduer samt forskriftsmessig brannsikkerhetsutstyr. Styret kan i tilfeller av generell oppussing av gården eller forsømmelse fra sameier, besørge vedlikeholdet for den enkelte sameiers regning.

For vann- og avløpsledninger regner vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonene sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Utleiere plikter å informere styret om hvilke leietakere som til enhver tid bor i seksjonene og gi kontaktopplysninger til styret.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelsen som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som

har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører ned seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utløpet av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfyllbyrdelsesloven kapittel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20. BRUK AV FORSIKRING – DEKNING AV EGENANDEL

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før eierseksjonssameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal seksjonseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av seksjonseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 anvendes.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Schweigaards gate 78B
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre