



aktiv.

Schweigaards gate 59, 0656 OSLO

**Bo godt i Gamlebyen med  
Klosterenga park som nær nabo!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

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

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

Nøkkelinformasjon

|                 |                              |
|-----------------|------------------------------|
| Prisant.:       | Kr 5 000 000,-               |
| Fellesgjeld:    | Kr 58 511,-                  |
| Omkostn.:       | Kr 127 800,-                 |
| Total ink omk.: | Kr 5 186 311,-               |
| Felleskostn.:   | Kr 5 762,-                   |
| Selger:         | Helene Signe Pedersen Olsbye |
| Salgsobjekt:    | Eierseksjon                  |
| Eierform:       | Eierseksjon                  |
| Byggeår:        | 1885                         |
| BRA-i/BRA Total | 51/56 kvm                    |
| Tomtstr.:       | 260.1 m²                     |
| Soverom:        | 1                            |
| Antall rom:     | 2                            |
| Gnr./bnr.       | Gnr. 233, bnr. 380           |
| Snr.            | 4                            |
| Oppdragsnr.:    | 1002250121                   |

Klassisk og vakker  
2-roms leilighet med  
sjarm og sjel

En stemningsfull grønn oase i Gamlebyen!

Harmoniske fargetoner, gode rom og vakre, originale detaljer er beskrivende stikkord for denne 2-roms selveierleiligheten. Sammen med den gjennomgående planløsningen skaper dette en hjemmekoselig og god atmosfære. Her kan du våkne til fuglekvitter og sus i trærne, frokosten kan nytes på balkongen med utsikt over den flotte bakgården, mens den romslige stua er et yndet tilholdssted for lange kvelder med fyr på peisen.

Sitat selger: "Jeg falt for denne leiligheten med en gang. Den ga meg en så god følelse og tikket av alle boksene: Jeg drømte om et hjem som var gjennomgående, med separat kjøkken, store vinduer og god takhøyde, peis, solrik balkong, grønn bakgård, lekkert bad og fine gulv. Her fikk jeg utrolig nok hele pakka!"



Innhold

Velkommen .....2

Om eiendommen .....36

Tilstandsrapport .....50

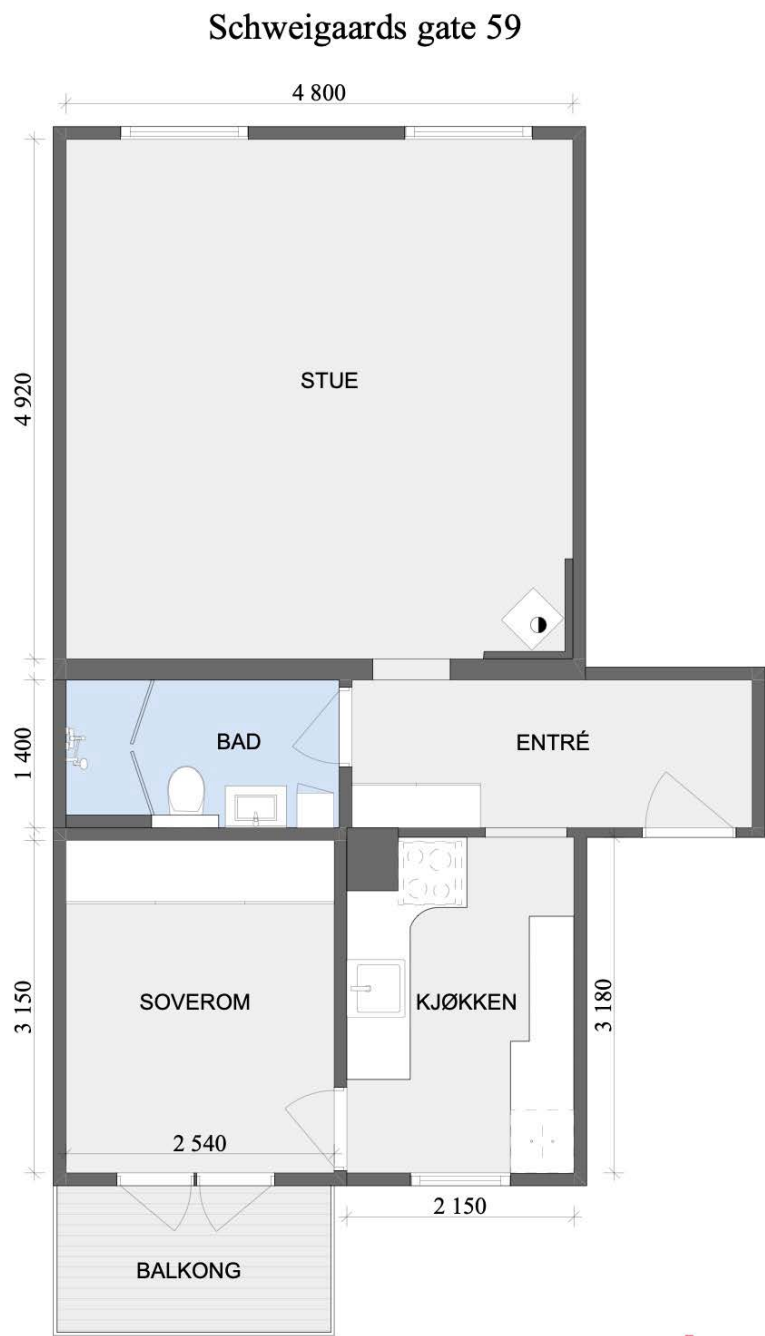
Nabolagsprofil.....69

Forbrukerinformasjon .....96

Budskjema .....97

PLANTEGNING

2.etg



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.

Den lyse, innbydende entreen gir et godt førsteinntrykk. Her kan sko oppbevares i flere skoskap, og det er hengeknagger for ytterklær.

Det er også en speilskyvedørsgarderobe med ytterligere lagringsplass.

Det lagt lamellparkett fra Barlinek på gulvene, som er kjent for å være robust. Under gulvet er det varmemefolie installert med en termostat på veggen.



I det store og flotte stuerommet vil du nok føle deg hjemme på et blunk!



To store vinduer slipper rikelig med naturlig lys inn, samtidig som det er en deilig takhøyde på ca. 3 meter.

Den flotte originale stukkaturen skaper en fin ramme på stuerommet.

Den vakre, originale takrosetten er også bevart.



En lekker fiskebensparkett er lagt på gulvene her og tilfører rommet en perfekt dose lunhet.

I forbindelse med renovering av badet ble det bygget en multifunksjonell skapløsning i bambus på stuen hvor vaskemaskinen er plassert. I tillegg til å romme vaskemaskinen er det rikelig med oppbevaringsplass her.





Spisestuen finner sin naturlige plassering langs den ene veggen.



På vinterstid er det ekstra hyggelig å kunne fyre i peisen når man har middagsgjester. Pipeløpet ble forøvrig oppgradert i gården sommeren 2022.

Kjøkkenet ligger orientert mot den idylliske, grønne bakgården. Innredningen er svært innholdsrik og veldisponert.

Plassen er utnyttet til fulle med smarte integrerte hyller i små hulrom.





Hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.



En smalere innredning er valgt på den ene vegg, kombinert med åpne hyller for å skape en god romfølelse.



Soverommet har en god størrelse og ligger behagelig skjermet mot bakgården.

Det er god plass til en dobbeltseng og stor speil-skyvedørgarderobe.

På de varmeste sommerdagene er det deilig å sove med balkongdøren åpen.





Dette er virkelig stedet du vil oppholde deg på sommerstid.

Den flotte balkongen kan by på rikelig med sol, og vender mot en intim, skjermet og grønn oase av en bakgård.

Solen kommer på dagen og kan nytes til godt utover ettermiddagen.





Her kan du innrede din egen balkongidyll, og nyte varme sommerkvelder i godt selskap.

Det lekre badet ble svært smakfullt oppusset i 2019 med gjennomtenkte løsninger og fine materialkombinasjoner.

Gulvfliser i indisk grønn marmor fra Ulfven og vegger kledd med mikrosement.

Gulvvarme, smarte integrerte vegghyller og doble svingbare dusjdører.





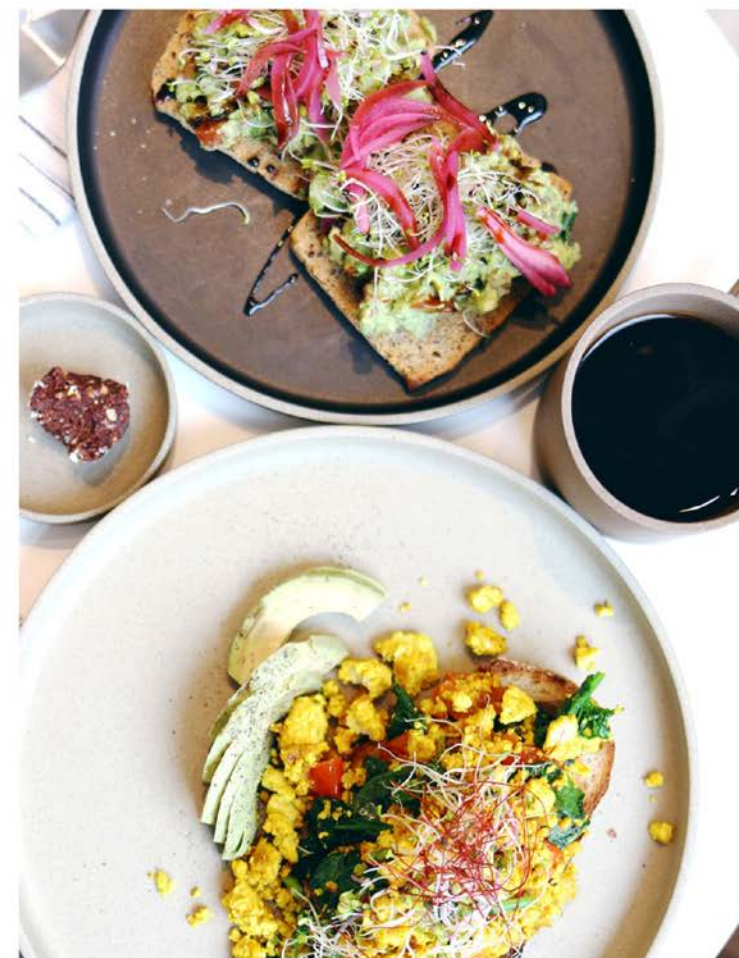
Det er også ekstra god oppbevaringsplass i baderomsinnredningen.

De lekre detaljene gir et eksklusivt og delikat uttrykk.



Sameiet har en bakgård med sittegrupper, grill og diverse beplantning.  
Bildet er fra en tidligere sommer.

# NÆROMRÅDET







# 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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 4 m²

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.2. etasje

BRA-i: 51 m² Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom med utgang balkong.

5. etasje

BRA-e: 1 m² Loftsbod.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 m²

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

260.1 m²

### Beliggenhet

Leiligheten ligger i koselige 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 caféer. I umiddelbar nærhet 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 utvalgt av frukt og grønt, eller du kan plukke med deg fersk sushi fra Sushi Deluxe.

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

Det gode kollektivtilbudet i området gjør at du enkelt kan forflytte deg både rundt i byen og ut av byen enten du skal til Nordmarka for en skitur eller om du skal på ferie. 37-bussen gir tilgang på store deler av byen på kort tid, og har avgang hvert sjetten 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. Svartdalsparken er et annet fint alternativ for løpe- eller gåturer.

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

Klosterenga park er nemlig nærmeste nabo, og parken ble nyåpnet i samarbeid med arkitektfirmaet 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 kontainerhavn 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 godtebutikk. 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 Munch museet, samt den nye sandstranden Operastranden på fremsiden av operabygget.

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

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:  
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 0.2 km  
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år) 0.5 km  
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år) 0.6 km

Skoler:  
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.4 km  
Tøyen skole (1-7 kl.) 1 km  
Kampen skole (1-7 kl.) 1.2 km  
Jordal skole (8-10 kl.) 0.8 km  
Sofienberg skole (8-10 kl.) 2 km  
Hersleb videregående skole, 17 min gange  
Heltberg gymnas, 19 min gange

Skolekrets

Sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Oslo gate (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) 0.1 km  
Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.6 km  
T-bane fra Grønland (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 0.9 km  
Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.2 km

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot gate og bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Ja, kun av faglært  
Beskrivelse: Badet ble pusset opp av forrige eier i 2019. I følge forrige eier innebar oppussingen nytt gulv med varme, heving av tak med spotlights, ny dusjnische, ny servant, toalett og høyskap. Arbeid utført av Baderomsentreprenøren AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
Ja.  
Beskrivelse: Forrige eier oppga at oppussing i 2019 inkluderte ny toppmembran og nytt sluk.

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
Ja.  
Beskrivelse: Leiligheten ligger i en eldre bygård, og noe fukt i kjeller kan derfor påregnes.

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

Ja.  
Beskrivelse: Sameiet fikk pålegg av brannvesenet om oppgradering av felles pipe, dette ble gjennomført i 2022 av faglærte. I forbindelse med arbeidene ble det oppdaget at peis i leiligheten var tilkoblet feil og med ikke brannsikre materialer. Feilen ble utbedret med korrekt montering og brannsikker vegg ble installert bak peisen i 2023. Kontrollskjema levert av montør ligger i boligmappa for eiendommen.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
Ja  
Beskrivelse: Det er noe skjevhet i leiligheten, spesielt i stuen.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
Ja.  
Beskrivelse: Mistenkte møll i klesskap i 2023/24. Vasket ut skapet og la ut lavendelposer mot møll etter tips fra bekjente.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
Ja.  
Beskrivelse: Har sett to kre i leiligheten i løpet av min eiertid, usikker på om det var sølv- eller skjeggkre. Siden det har vært såpass få har jeg ikke sett behov for å gjøre tiltak.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja, kun av faglært.  
Beskrivelse: Utførte hhv. el-installasjoner på bad,

nytt sikringsskap i gang i følge forrige eier. Oslo Electo Company ble hyret inn for utbedring av mangler som ble påpekt under kontroll av Elvia i 2022. Arbeid utført av: Elektrikergruppen AS, Oslo Electro Company AS, Oslo Electro Company AS.

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

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Ja.  
Beskrivelse: Elvia gjennomførte tilsyn i leiligheten 01.02.22. Påpekte feil/mangler ble utbedret.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
Ja.  
Beskrivelse: Loft ble utbygget med leiligheter på 80- og 90-tallet.

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
Ja.  
Beskrivelse: Jeg kjenner ikke til noen manglende byggetillatelser for arbeidene.

21 Er det foretatt radonmåling?  
Ja.  
Beskrivelse Radonmålinger ble gjennomført i oktober-desember 2024. Sporfilmer ble plassert i stue og på soverom. Målingene viste radonnivå under tiltaksgrensen.

21.1. Radonmåling.  
År: 2024.  
Verdi: 47.

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
Ja.  
Beskrivelse: Styret i sameiet har hyret inn Norsk brannvern, som gjennomfører befaringer/tilsyn med tilstandsrapport. Styret bestilte en vedlikeholdsplan/tilstandsrapport for bygget i 2023 for å planlegge fremtidig vedlikeholdsarbeid.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
Ja.  
Beskrivelse: Styret bestilte en vedlikeholdsplan i 2023 for å planlegge fremtidig vedlikeholdsarbeid. Fellesutgifter er allerede økt en gang for å bygge opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Det kan bli behov for innskudd eller felles lån for fremtidig vedlikeholdsarbeid.

Tilleggskommentar  
Mikrobølgeovn med grillfunksjon på kjøkken: Rist som tilhører grillfunksjon på mikrobølgeovn er fjernet. Satte ikke inn ny siden jeg aldri har brukt grillfunksjonen.

**Innhold**  
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og inneholder: Entré, bad/wc, kjøkken, stue, soverom med utgang balkong.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,4 m2 og en loftsbod med 3,7 m2 gulvareal, samt 0,7 m2 målt i henhold til

NS3940`s skråtaksbestemmelser.

**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.  
Oppsummering  
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke.  
Lokal sprekkdannelse i ett øvre vindusglass i kjøkken.  
Ett øvre vindu i kjøkken er vanskelig/tregt å åpne/lukke.  
Ett nedre lukkestag montert i en balkongdør er vanskelig/ikke mulig å få ført ned i dørterskel for låsefunksjon.  
Tetningslist rundt balkongdør er lokalt preget av bruksslitasje.  
Noe slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, forholdet medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

Anbefalte tiltak  
Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.  
Oppsummering  
Pipeløp i stue er rehabilitert i 2022 i regi av sameiet med innvendige syrefaste stålrør.

Pipemur med påførte brannhemmende plater kan besiktiges fra to sider i stue. En synlig side av brannmur i entre tilstøtende til peisovnen. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur.  
  
TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som gjelder i henhold til brannforskrifter.

Anbefalte tiltak  
På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Vannledninger.  
Oppsummering  
Ballofix hovedstoppekran for leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.  
Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak.

Overnevnte kraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.  
Anbefalte tiltak  
Utskiftning av kobberrør fra ca 1989 bør påregnes på noe sikt.

- Ventilasjon.  
Oppsummering  
Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2019. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte. Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken, da dette antatt er benyttet for avtrekk fra ventilator over komfyr.  
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.  
Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak  
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom.  
Oppsummering av overflater  
Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,9 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokalt motfall til gulvsluk utenfor dusjsone i området innenfor baderomsdør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk  
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var

ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.  
Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket. Forholdet medfører reduser mulighet for rengjøring av gulvsluket og at det ikke er mulig å stake tett avløp gjennom gulvsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk  
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Forhold som har fått TG3:  
- Etasjeskille og gulv på grunn.  
Oppsummering  
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Stue, målt ca 6,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Soverom, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og soverom.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

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

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

**Parkering**  
Gateparkering etter gjeldende bestemmelse, samt beboerparkering i området - Sone C.

Priser beboerparkering:  
https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

**Forsikringsselskap**  
Gjensidige Forsikring ASA

**Polisenummer**  
86885003

**Radonmåling**  
Fra selgers egenerklæringsskjema:

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja.  
Beskrivelse: Radonmålinger ble gjennomført i oktober-desember 2024. Sporfilmer ble plassert i stue og på soverom.

21.1. Radonmåling.  
År: 2024  
Verdi: 47

**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.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Peis på stue. Varmekabler i bad fra 2019. Gulvvarme i entré fra 2018.

**Energikarakter**  
G

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**  
Kr 5 186 311,-

**Info kommunale avgifter**  
Kommunale avgifter seksjoneres sameiet og betales via seksjonens felleskostnader.

**Info eiendomsskatt**  
Ingen eiendomsskatt oppgitt for 2025.

**Formuesverdi primær**  
Kr 1 172 632

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 690 529

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**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**  
75/710

**Felleskostnader inkluderer**  
Kabel-TV og Internett 429,00  
Vedlikehold 126,02  
Kapitalkostnader renter 396,44  
Kapitalkostnader avdrag 242,11  
Andel felleskostnader 4 568,71 (komm.avgifter, felles forsikring, strøm på fellesanlegg, driftskostnader til sameiet)

Totale fellesutgifter pr. mnd. 5 762,28

Andel Fellesgjeld

Kr 58 511

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

20.03.2025

Andel fellesformue

Kr 15 545

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Schweigaardsgate 59

Organisasjonsnummer

983430260

Om sameiet

Sameiets navn er Schweigaards gate 59, og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 380 i Oslo kommune.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

Det er nylig engasjert ny ekstern styreleder i sameiet. Ove Marius Helø.

Sameiet har fått utarbeidet en vedlikeholdsplan som ligger i utkastversjon (nov. 2023), og styreleder vil jobbe med å sette seg godt inn i rapporten og vurdere veien videre. Styreleder opplyser videre at han ikke er kjent med at det er vedtatt noen konkrete

tiltak per nå, og heller ingen beslutninger om økning i felleskostnader eller opptak av fellesgjeld. Det er likevel noen punkter som trekkes frem som aktuelle å følge opp i løpet av de nærmeste 1–2 årene, blant annet: Rehabilitering av fasade og kontroll av skjevheter i yttervegg mot gate, Sikring av støttemur mot naboeiendom, Forbedring av internkontroll og brannsikkerhet, Tiltak knyttet til fukt i kjeller.

Når det gjelder vurdering av statiker i gårdens tilstandsrapport, er dette anbefalt som en del av å følge opp de observerte skjevhetene. Det er ikke konkludert med noen alvorlig setningsskade.

Lånebetingelser fellesgjeld

Beskrivelse: 2241 - Lån 1636.59.46195 - DNB  
Geldende rente: 8,10 %  
Registrert lånebeløp på selskapet: 558 201,11  
Registrert lånesaldo på leiligheten: 58 964,90  
Lånetype: Serielån  
Årlige terminer: 12  
Registrert utløpsdato: 01.04.2037

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse, de skal kun underrettes.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter er innhentet og ligger vedlagt i

salgsoppgaven.

Dyrehold

Fra vedtektene:  
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

For å opprettholde et mest mulig kostnadseffektivt sameie og for å ivareta gården best mulig for alle beboere, vektlegges dugnadsånden i Schweigaardsgate 59 sterkt. Det gjennomføres 2 dugnader i året. Dersom dugnadstidspunktet ikke passer den enkelte seksjonseier, kan man i forkant melde forfall for å unngå dugnadsgebyr. Styret sørger da for andre dugnadsoppgaver som den aktuelle seksjonseier kan utføre i forkant eller etterkant av dugnadsdagen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 380, seksjonsnummer 4 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:

301/233/380/4:  
04.08.1883 - Dokumentnr: 941556 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:380  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1953 - Dokumentnr: 318736 - Erklæring/avtale  
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:380  
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1989 - Dokumentnr: 86263 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 4  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 75/710  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 9 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:  
Schweigaards gate 59 - Oppføring av Våningshus, datert 01.05.1883.  
Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Arbeidets art: Innredning av bad og w.c. i eksisterende leiligheter. Datert 15.03.1989.  
Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av 6 balkonger). Datert 01.06.2009.  
Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av skorstein). Datert 15.07.2022.

\* Et ekspedisjonsdokument er forløperen til ferdigattest og kan være (ferdig)attestert, mens det i noen tilfeller bare er registrert dato for byggeanmeldelse. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert

eller uattestert) for bekreftelse på at tiltaket er lovlig. Ekspedisjonsdokument finnes stort sett for bygg som ble bygget på 1800-tallet og frem til rundt 1940-50. Dokumentet i seg selv er ingen ferdigattest, men noen dokumenter som er stemplet ferdigattestert kan anses som en slags ferdigattest.

\* Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At ferdigattest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Bygningstegninger:  
Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Tegnelloftet - Samarbeidende Arkitekter, datert 05.03.1985, bortsett fra at balkonger er oppført i ettertid (registrert/godkjent hos kommunen).

**Vei, vann og avløp**  
Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

**Regulerings- og arealplaner**  
Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

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.

**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](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://aktiv.no), ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert

bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omk. kjøper beskrivelse  
5 000 000 (Prisantydning)

58 511 (Andel av fellesgjeld)

5 058 511 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
126 450 (Dokumentavgift)  
260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

127 800 (Omkostninger totalt)  
138 700 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

141 500 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 186 311 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
5 197 211 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
5 200 011 (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 127 800,-

**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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**  
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

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

**Meglervederlag**  
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke et tilretteleggingsgebyr på kr. 19390,-, oppgjørshonorar på kr 6900,-. Utlegg utgjør kr. 16990,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

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

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

**Salgsoppgavedato**  
02.05.2025

# Schweigaards gate 59 0656 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1885  
BRA: 51 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 56 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 51 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



GNR: 233 BNR: 380 SNR: 4

Pål Rønning  
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no  
99511869

Schweigaards gate 59  
0656 Oslo

## 1. Tilstandsgradene

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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/30620>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:  
Stue, målt ca 6,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Soverom, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og soverom.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre.

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

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

### Bygningsdeler med TG2

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. Lokal sprekkdannelse i ett øvre vindusglass i kjøkken.  
Ett øvre vindu i kjøkken er vanskelig/tregt å åpne/lukke.  
Ett nedre lukkestag montert i en balkongdør er vanskelig/ikke mulig å få ført ned i dørterskel for låsefunksjon.  
Tetningslist rundt balkongdør er lokalt preget av bruksslitasje.  
Noe slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, forholdet medfører en økt grad av transport av lyd og energi.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipeløp i stue er rehabilitert i 2022 i regi av sameiet med innvendige syrefaste stålrør.

Pipemur med påførte brannhemmende plater kan besiktiges fra to sider i stue. En synlig side av brannmur i entre tilstøtende til peisovnen.  
Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som gjelder i henhold til brannforskrifter.

Vannledninger

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

Oppsummering

Ballofix hovedstoppekran for leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.

Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak.

Overnevnte kraner fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av kobberrør fra ca 1989 bør påregnes på noe sikt.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2019. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte. Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken, da dette antatt er benyttet for avtrekk fra ventilator over komfyr. Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,9 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på lokalt motfall til gulvsluk utenfor dusjsone i området innenfor baderomsdør.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning. Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket. Forholdet medfører reduser mulighet for rengjøring av gulvsluket og at det ikke er mulig å stake tett avløp gjennom gulvsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

|               |             |
|---------------|-------------|
| Befaringsdato | Rapportdato |
| 28.4.2025     | 1.5.2025    |

Hjemmelshavere

|       |                              |                          |    |
|-------|------------------------------|--------------------------|----|
| Navn: | Helene Signe Pedersen Olsbye | Tilstede ved inspeksjon: | Ja |
|-------|------------------------------|--------------------------|----|

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, 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 59, 0656 Oslo |           |     |               |     |          |
| Kommunenr:  | 301                             | Gårdsnr:  | 233 | Bruksnr:      | 380 | Festenr: |
| Seksjonsnr: | 4                               | Andelsnr: |     | Leilighetsnr: |     |          |
| Byggeår:    | 1885                            |           |     |               |     |          |
| Boligtype:  | Leilighet                       |           |     |               |     |          |

**Generell beskrivelse av boligen:**  
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss dels utbygget loft beliggende til offentlig gate. Adkomst til leiligheten via portrom, bakgård og trappeoppgang fra Schweigaards gate. Kommunalt vann og avløp. Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot gate og bakgård. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire. Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt plater. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag. Gården trenger utvendig oppgradering av fasaden. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

| Etasje    | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom                                         | Beskrivelse S-Rom |
|-----------|-----|-------|-------|-----------------------------------------------------------|-------------------|
| 2. etasje | 51  | 51    | 0     | Entre, bad/wc, kjøkken, stue, soverom med utgang balkong. |                   |
| Totalt m² | 51  | 51    | 0     |                                                           |                   |

Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje    | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------|-----|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 2. etasje | 51  | 51                         | 0                           | 0                          | 4                               |
| Kjeller   | 4   | 0                          | 4                           | 0                          | 0                               |
| Loft      | 1   | 0                          | 1                           | 0                          | 0                               |
| Totalt m² | 56  | 51                         | 5                           | 0                          | 4                               |

Gulvareal (ny arealstandard)

| Etasje    | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Loft      | 4               | 1                   | 3                                   |
| Totalt m² | 4               | 1                   | 3                                   |

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,4 m2 og en loftsbod med 3,7 m2 gulvareal, samt 0,7 m2 målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Balkong |
| Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 3,8 m2.<br>Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv ført til nedløpsrør på yttervegg. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Ja      |
| Balkongen er oppført ny i 2007.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei     |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-1    |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.<br><br>Høyde på rekkverk er målt til ca 102 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.<br><br>Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.<br>Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.<br><br>Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |         |

6.2 Vinduer og dører

|                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse                                                                                         |
| 2-lags isolerglass vindu fra 1986 i kjøkken.<br>Koblede vinduer med 2+1 lags glass fra 1986 i stue. |
| 2-lags isolerglass vinduer fra 2007 i fløy balkongdør.                                              |
| Det er ikke luftespalter i vindusrammer.                                                            |
| Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35).                                     |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja   |
| Vinduer og dører er skiftet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja   |
| Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ja   |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Ja   |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Nei  |
| Oppsummering av vinduer og dører                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-2 |
| TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1986 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.<br>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring og noe oppsprekking i trevirke. Lokal sprekkdannelse i ett øvre vindusglass i kjøkken.<br>Ett øvre vindu i kjøkken er vanskelig/tregt å åpne/lukke.<br>Ett nedre lukkestag montert i en balkongdør er vanskelig/ikke mulig å få ført ned i dørterskel for låsefunksjon.<br>Tetningslist rundt balkongdør er lokalt preget av bruksslitasje.<br>Noe slark mellom dørblad og dørramme i dør mot fellesareal, forholdet medfører en økt grad av transport av lyd og energi. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |      |
| Utskiftning av vinduer fra 1986 bør påregnes i nær fremtid.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |      |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Trebjelkelag     |
| Etasjeskillere er av trebjelkelag.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja               |
| Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | TG-3             |
| Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:<br>Stue, målt ca 6,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Soverom, målt ca 3,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br>Entre, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.<br><br>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i stue og soverom.<br>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre.<br><br>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.<br><br>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. |                  |
| Utbedringskostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 50 000 - 150 000 |

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tegl |
| Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i regi av sameiet med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ja   |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Peis |
| Peisovn i stue.<br>Det er montert ildfast glassplate under og i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv. 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 |
| Pipeløp i stue er rehabilitert i 2022 i regi av sameiet med innvendige syrefaste stålrør.<br><br>Pipemur med påførte brannhemmende plater kan besiktiges fra to sider i stue. En synlig side av brannmur i entre tilstøtende til peisovnen.<br>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.<br><br>Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at ildfast glassplate på gulv under og i front av peisovn stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpning, som gjelder i henhold til brannforskrifter. |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |      |
| På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |      |

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

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

| Oppsummering av overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | TG-1 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Lyse, lakkerte, profilerte fronter fra IKEA med heltre benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.<br>Integrert komfyr med induksjon platetopp, mikrobølgeovn, oppvakmaskin og kjøl/frys.<br>Komfyrvakt er ikke montert.<br>Ballofix hovedstoppekran og Aquastop til leiligheten er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.<br>Waterguard er montert i benk.<br><br>Skapstammer og benkeplate fra ukjent år, nye fronter er montert i 2020, oppvaskkum og induksjon platetopp fra 2019.<br>Kjøkkeninnredningen fremstår som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.<br><br>Det anbefales å montere komfyrvakt.<br>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no |      |

Avtrekk

| Type avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Mekanisk |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Ventilator over komfyr, fra 2019.<br>Avtrekksrør over ventilatoren er antatt ført inn i felles avtrekkskanal bak deksel. Forholdet er en ikke anbefalt løsning med tanke på spredning av matlukt til andre overliggende boenheter. Det ble ikke fremvist noe form for godkjenning fra styret i sameiet på tilkobling av avtrekk fra ventilator inn i felles avtrekkskanal. |          |
| Er det registrert avvik på avtrekk?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei      |
| Oppsummering av avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TG-1     |
| Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilator.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |          |

6.6 Lovlighet

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nei |
| Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger fra Tegneloftet - Samarbeidende Arkitekter, datert 05.03.1985, bortsett fra at balkonger er oppført i ettertid (registrert/godkjent hos kommunen).                                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| 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 |
| Schweigaards gate 59 - Oppføring av Våningshus, datert 01.05.1883.<br>Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Arbeidets art: Innredning av bad og w.c. i eksisterende leiligheter. Datert 15.03.1989.<br>Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av 6 balkonger). Datert 01.06.2009.<br>Ferdigattest - Schweigaards gate 59. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av skorstein). Datert 15.07.2022. |     |

|                                                                                                                                                                                                                                        |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?                                                                                                                                                                       | Nei |
| Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                                                                                                                                          | Nei |
| Brannslukningsapparat, fra 2022.<br>3 røykvarslere fra senere tid, ukjent år.<br>Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.<br>Det er montert brannstige på fasade mot bakgård med adkomst fra balkong. |     |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                                                                                                                                                  | Nei |

6.7 Avløpsrør

| Type avløpsrør                                                                                                                           | Plast  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.<br>Antatt felles plast avløpsopplegg.                                          |        |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                   | Ja     |
| Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1989.<br>Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2019 i bad og kjøkken. |        |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                             | Ukjent |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                      | Nei    |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                           | Nei    |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                             | Nei    |

| Oppsummering av avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TG-1 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.<br>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.<br>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.<br>Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. |      |

6.8 Vannledninger

| Type anlegg                                                                                                                                                                                                | Kobber, Plast |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring for bad og til varmtvannsbereder, kobberrør er i stor grad benyttet i benkeskap i kjøkken.<br><br>Felles kaldtvannsopplegg er av kobberrør. |               |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Ja          |
| Felles kaldtvannssopplegg fra antatt ca 1989.<br>Innvendige plastrør i leiligheten for bad er fra ca 2019, kobberrør i benkeskap i kjøkken fra ca 1989.                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ja          |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei         |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Nei         |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei         |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei         |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>TG-2</b> |
| Ballofix hovedstoppekran for leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken.<br><br>Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert, lukket fordelingsskap i vegg i bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak.<br><br>Overnevnte kraner fungerer som tiltenkt.<br><br>TG-2 er satt med tanke på at kobberrør i leiligheten fra ca 1989 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |             |
| Utskiftning av kobberrør fra ca 1989 bør påregnes på noe sikt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |

6.9 Elektrisk

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Oppsummering av elektrisk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>TG-1</b> |
| Elektrisk oppvarming i leiligheten.<br>Varmekabler i bad fra 2019. Gulvvarme i entre, fra 2018.<br>LED downlight belysning i bad fra 2019 og i entre fra 2018.                                                                                                                                                                                                                                    |             |
| Dels skjult elektrisk anlegg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |             |
| Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer på 2 x 35 ampere skrusikringer sitter i hovedtavle i kjeller – fellesareal.<br>Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer med virkeligheten.<br>Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2018.                                                                                                           |             |
| Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.                   |             |
| Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.<br>Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.                                                   |             |
| Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten 2018, dokument datert 11.02.2018.<br>Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i bad 2019, dokument datert 28.03.2019.<br>Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i 2019 med arbeidsbeskrivelse: Utbedringer etter tilsynsrapport fra Elvia, dokument datert 19.03.2019. |             |
| Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 21.03.2022.                                                                                                                                                                                                                                                                                |             |

6.10 Varmtvannsbereder

|                                                             |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|
| Plassering bereder                                          |        |
| Kjøkkenbenk                                                 |        |
| Fundament                                                   |        |
| Separat varmtvannsbereder montert på bunnplate i benkeskap. |        |
| Årstall                                                     |        |
| Ukjent                                                      |        |
| Størrelse                                                   |        |
| Antatt ca 116 liter                                         |        |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                | Nei    |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                  | Nei    |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                      | Nei    |
| Er bereder over 20 år?                                      | Ukjent |

| Oppsummering av varmtvannsbereder                                                                              | TG-1 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Levetidsbetraktning for varmtvannsberedere er mellom 20-25 år.<br>Ukjent når varmtvannsberederen er produsert. |      |
| Det ble ikke registrert avvik.                                                                                 |      |

## 6.11 Ventilasjon

| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Naturlig ventilasjon |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TG-2                 |
| Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2019. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.<br>Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken, da dette antatt er benyttet for avtrekk fra ventilator over komfyr.<br>Det er ikke etablert tilluftsentiler gjennom yttervegger.<br>Det er ikke montert luftespalter i vindusrammer. |                      |
| TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |
| Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |

## 6.12 Våtrom

| Overflate                                                                                        |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                                         |     |
| Fliser på gulv, malt microsement på vegger.                                                      |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                           | Ja  |
| Badet ble ble rehabilitert i ca 2019 med bl.a nytt rustfritt, stål rennesluk montert i dusjsone. |     |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?                        | Ja  |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?                     | Ja  |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                                    | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?                                                 | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?                               | 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                                      |
| Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i noe motfall (ca 0,2 cm) til gulvsluk i området innenfor baderomsdør. |                                           |
| Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.                                                                                                    |                                           |
| Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 0,9 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.                                                                           |                                           |
| TG-2 er satt med tanke på lokalt motfall til gulvsluk utenfor dusjsone i området innenfor baderomsdør.                                                             |                                           |

### Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                    |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                              | Nei            |
| Type sluk                                                                                          | Rustfritt stål |
| Rustfritt stål gulvsluk, som rennesluk, montert i dusjsone.                                        |                |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                      | Nei            |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                  | Nei            |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei            |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Nei            |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                        | TG-2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.<br>Det ble ikke registrert avvik.                                                                                      |      |
| Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.                                                                                                                                                                                    |      |
| TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at vannlåsen ikke var mulig å få opp av gulvsluket.<br>Forholdet medfører reduser mulighet for rengjøring av gulvsluket og at det ikke er mulig å stake tett avløp gjennom gulvsluket. |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                       |      |
| Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.                                                                                                                                                                                        |      |

### Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                        |     |
| Servant og ettgreps servantbatteri montert på underliggende servantskap. Veggmontert speil med bakenforliggende lys over servant. Ett, veggmontert høyskap. Veggklosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. |     |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                             | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett?                                                                                                                                                                                                                             | Ja  |

|                                                                                                                                                                                |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?                                                                                                             | Nei      |
| Oppsummering av sanitærutstyr                                                                                                                                                  | TG-1     |
| Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt.                                                                                                                             |          |
| Ventilasjon                                                                                                                                                                    |          |
| Type ventiler                                                                                                                                                                  | Naturlig |
| Oppsummering av ventilasjon                                                                                                                                                    | TG-1     |
| Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.                                                                                      |          |
| Fuktmåling                                                                                                                                                                     |          |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                                                                | Nei      |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                                                        | Nei      |
| Oppsummering av fukt                                                                                                                                                           | TG-1     |
| Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.                                                                        |          |
| Baderomsvegger er oppført med vannbestandige plater av type Wedi-plater, samt utenpåliggende påført malt microsement.                                                          |          |
| Det ble utført søk med fuktindikator i overflater med tettesjikt ( baderomsplater) i og omkring våtsone. Undersøkelsen viste ingen indikasjoner på fukt.                       |          |
| Dokumentasjon                                                                                                                                                                  |          |
| Fremlagt dokumentasjon                                                                                                                                                         | Nei      |
| Det ble fremvist «Samlrapport kalkyle bygningsdel» fra de forskjellige håndtverksgruppene med beskrivelse på utførelse, levert av Baderomsentreprenøren AS, datert 19.11.2018. |          |

6.13 Øvrig: Gulv

|                                                                                                                                                            |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                |      |
| Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.                                                                                                                |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                      | TG-1 |
| Det er ikke montert parkettgulv i skyvedørgarderobe i entre og soverom. Lokal knirk i parkett gulv i kjøkken, samt lokalt noe svikt i parkettgulv i entre. |      |
| Forøvrig fremstår parkettgulv som normalt godt ivaretatt.                                                                                                  |      |

6.14 Øvrig: Vegger

|                                                                                   |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                       |      |
| Malt microsement i bad, malte plater i stue og soverom, forøvrig malt plater/mur. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                             | TG-1 |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.  |      |

6.15 Øvrig: Tak

|                                                                                  |      |
|----------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                      |      |
| Malt plater med rosett og stukkatur i stue, forøvrig malte plater i alle rom.    |      |
| Takhøyden i stue er målt til ca 3,0 m.                                           |      |
| Oppsummering av øvrig                                                            | TG-1 |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |      |

6.16 Øvrig: Innerdører

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                      |      |
| Eldre, malte, profilerte dører fra ukjent år til bad og soverom. |      |
| Oppsummering av øvrig                                            | TG-1 |
| Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.                      |      |

6.17 Øvrig: Annet utstyr

|                                                                                                                                                                                                             |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                 |      |
| Dørtelefon med åpner. Eldre, skyvedørgarderobe i entre og soverom med speilfronter. En skyvedør i entre er noe treg å åpne/lukke. Ett utskåret hull i nedkant av en sidevegg til skyvedørgarderobe i entre. |      |
| Oppsummering av øvrig                                                                                                                                                                                       | TG-1 |

6.18 Rom under terreng

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.20 Toalettrom

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.21 Trapp

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.22 Vannbåren varme

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.23 Varmesentral

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 59 - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Oslo gate<br>Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110 | 1 min<br>0.1 km  |
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19               | 7 min<br>0.6 km  |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5             | 11 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer            | 15 min<br>1.2 km |
| Oslo Gardermoen                             | 35 min           |

Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser   | 4 min<br>0.4 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser       | 13 min<br>1 km   |
| Kampen skole (1-7 kl.)<br>495 elever, 21 klasser      | 17 min<br>1.2 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser     | 10 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 24 min<br>2 km   |
| Hersleb videregående skole                            | 17 min           |
| Heltberg gymnas<br>160 elever, 7 klasser              | 19 min<br>1.6 km |



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 80/100

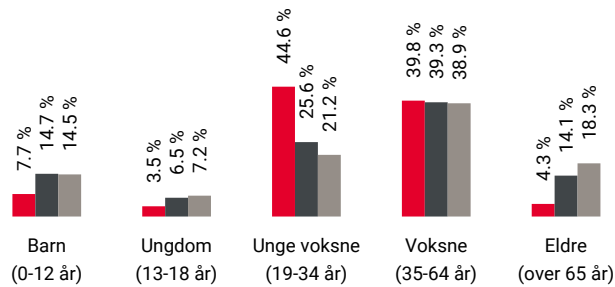


Kvalitet på skolene  
Bra 69/100



Naboskapet  
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



| Område           | Personer  | Husholdninger |
|------------------|-----------|---------------|
| Gamlebyen nordre | 855       | 520           |
| Oslo og omegn    | 999 185   | 490 708       |
| Norge            | 5 425 412 | 2 654 586     |

Barnehager

|                                                    |                 |
|----------------------------------------------------|-----------------|
| Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)<br>77 barn    | 3 min<br>0.2 km |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...<br>70 barn | 6 min<br>0.5 km |
| Åkeberg barnehage (1-5 år)<br>99 barn              | 8 min<br>0.6 km |

Dagligvare

|                                            |                 |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Joker Gamlebyen<br>Søndagsåpent            | 2 min<br>0.2 km |
| Matkroken Schweigaardsgate<br>Søndagsåpent | 3 min<br>0.2 km |

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående
- 

3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 74/100



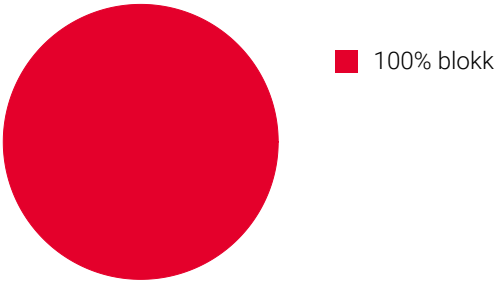
Matvareutvalg

Stort mangfold 74/100

Sport

|                                                                                     |                                  |                                                                                           |        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    | Gamlebyen skole<br>Ballspill     | 4 min    | 0.3 km |
|    | Ruinparken balløkke<br>Ballspill | 5 min    | 0.4 km |
|  | Grip Gym                         | 6 min  |        |
|  | Fresh Fitness Grønland           | 6 min  |        |

Boligmasse



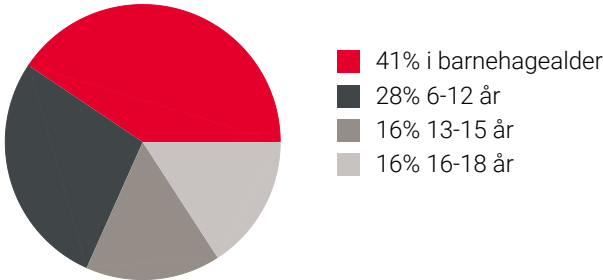
«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

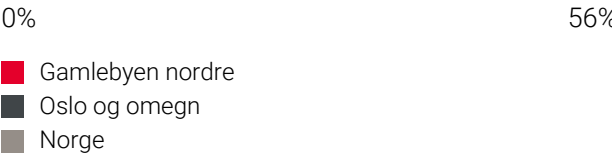
Varer/Tjenester

|                                                                                   |                            |                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Grønland Basar             | 8 min  |
|  | Vitusapotek Grønland Basar | 9 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)

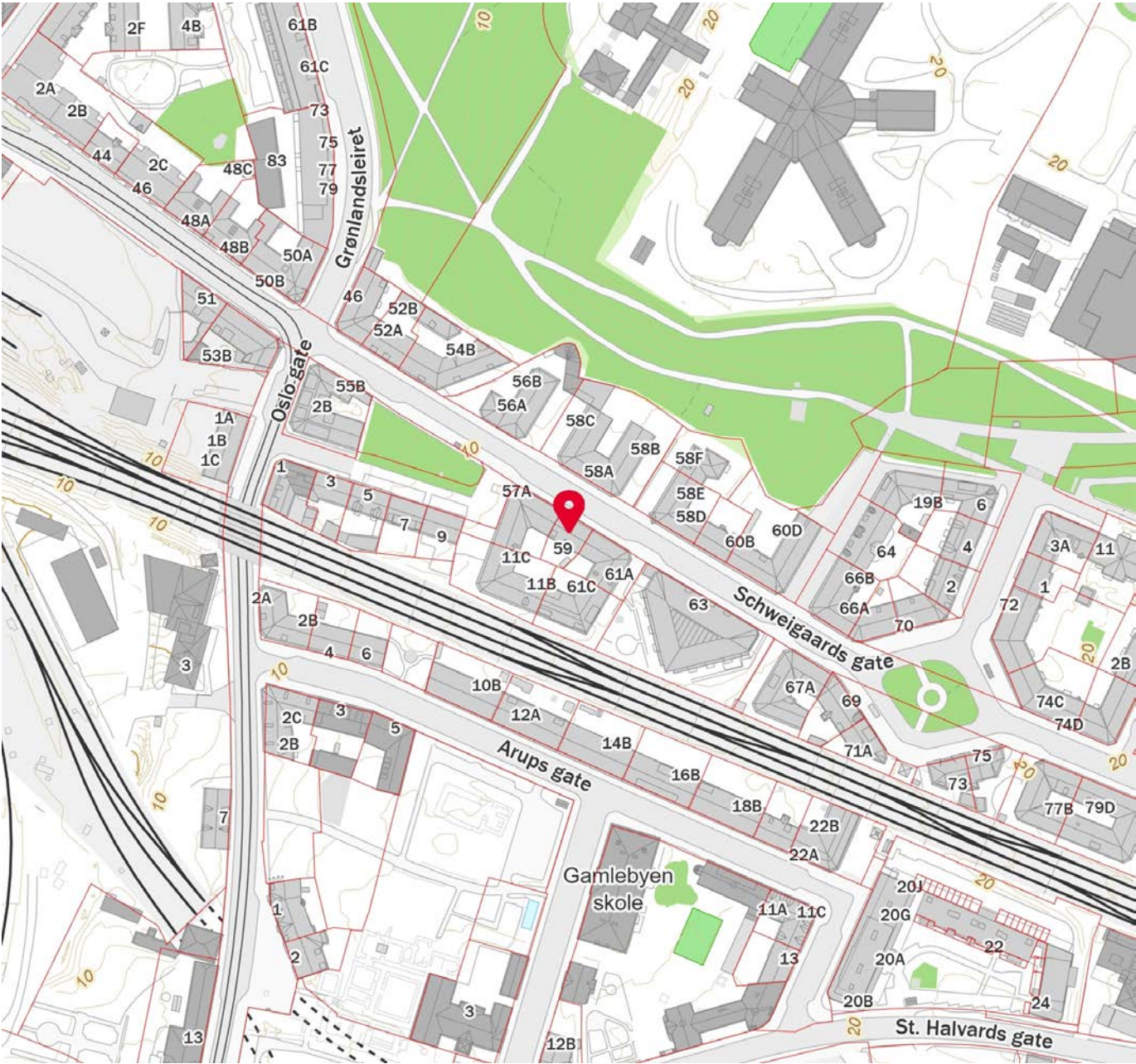
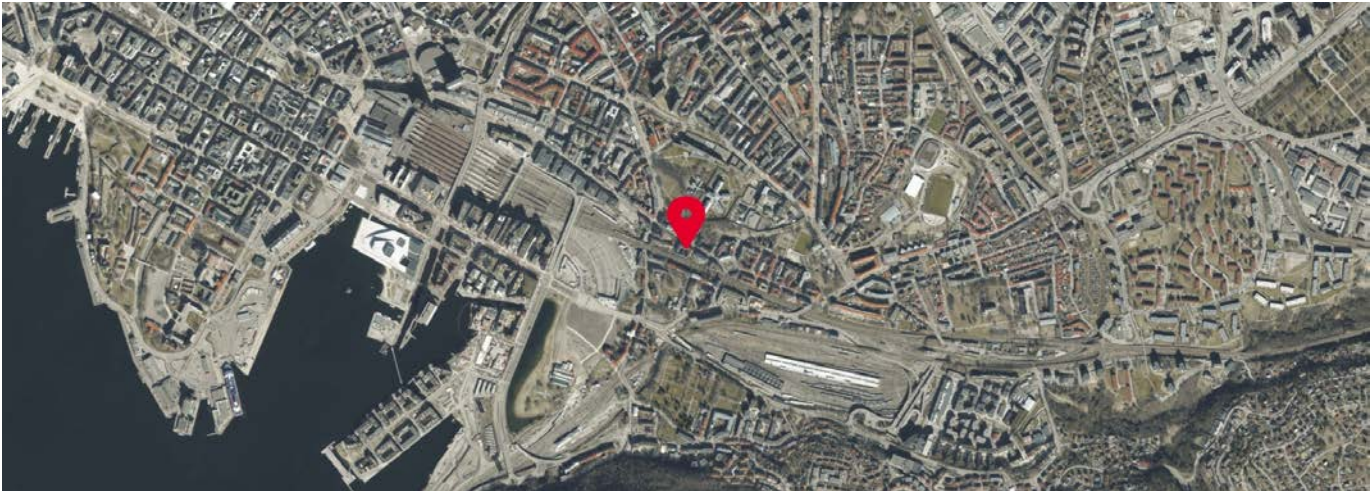


Familiesammensetning



Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 15% | 33%   |
| Ikke gift     | 76% | 54%   |
| Separert      | 8%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250121

Selger 1 navn

Helene Signe Pedersen Olsbye

Gateadresse

Schweigaards gate 59

Poststed

OSLO

Postnr

0656

Er det dødsbo?

☒ Nei☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalennr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Badet ble pusset opp av forrige eier i 2019. I følge forrige eier innebar oppussingen nytt gulv med varme, heving av tak med spotlights, ny dusjnísje, ny servant, toalett og høyskap.

Arbeid utført av

Baderomsentreprenøren AS

Filer

Samlerapport191118-REV2\_e (2).pdf

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Forrige eier oppga at oppussing i 2019 inkluderte ny toppmembran og nytt sluk.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

3

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

☒ Nei☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Leiligheten ligger i en eldre bygård, og noe fukt i kjeller kan derfor påregnes.

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Sameiet fikk pålegg av brannvesenet om oppgradering av felles pipe, dette ble gjennomført i 2022 av faglærte. I forbindelse med arbeidene ble det oppdaget at peis i leiligheten var tilkoblet feil og med ikke brannsikre materialer. Feilen ble utbedret med korrekt montering og brannsikker vegg ble installert bak peisen i 2023. Kontrollskjema levert av montør ligger i boligmappa for eiendommen.

8

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er noe skjevhet i leiligheten, spesielt i stuen.

9

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Mistenkte møll i klesskap i 2023/24. Vasket ut skapet og la ut lavendelposer mot møll etter tips fra bekjente.

10

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Har sett to kre i kre i leiligheten i løpet av min eiertid, usikker på om det var sølv- eller skjeggkre. Siden det har vært såpass få har jeg ikke sett behov for å gjøre tiltak.

11

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elektrikergruppen utførte el-installasjoner på bad, nytt sikringsskap i gang i følge forrige eier. Oslo Electro Company ble hyret inn for utbedring av mangler som ble påpekt under kontroll av Elvia i 2022.

Arbeid utført av

Elektrikergruppen AS, Oslo Electro Company AS, Oslo Electro Company AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

5S Samsvarserklæring-1.pdf

Samsvarserklæring1.pdf

Bad [Nexans varmekabler]1.pdf

Initialer selger: HSPO

2

73

Sluttkontroll R1 [Sluttkontroll R1]1.pdf

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

☐ Nei

☒ Ja

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Elvia gjennomførte tilsyn i leiligheten 01.02.22. Påpekte feil/mangler ble utbedret.

Filer

5S Samsvarserklæring-1.pdf

Forhåndsvarsel om vedtak.pdf

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko).pdf

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

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

☒ Nei

☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

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

Svar

Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Loft ble utbygget med leiligheter på 80- og 90-tallet.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Jeg kjenner ikke til noen manglende byggetillatelser for arbeidene.

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei

☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Radonmålinger ble gjennomført i oktober-desember 2024. Sporfilmer ble plassert i stue og på soverom. Målingene viste radonnivå under tiltaksgrensen.

21.1 Radonmåling

Ar

2024

Verdi

47

Filer

Radonmålinger\_eurofins.pdf

Document reference: 1002250121

Initialer selger: HSPO

3

74

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret i sameiet har hyret inn Norsk brannvern, som gjennomfører befaringer/tilsyn med tilstandsrapport. Styret bestilte en vedlikeholdsplan/tilstandsrapport for bygget i 2023 for å planlegge fremtidig vedlikeholdsarbeid.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei

☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Styret bestilte en vedlikeholdsplan i 2023 for å planlegge fremtidig vedlikeholdsarbeid. Fellesutgifter er allerede økt en gang for å bygge opp likviditet til fremtidig vedlikehold. Det kan bli behov for innskudd eller felles lån for fremtidig vedlikeholdsarbeid.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250121

Initialer selger: HSPO

4

75

Tilleggskommentar

Mikrøbølgeovn med grillfunksjon på kjøkken: Rist som tilhører grillfunksjon på mikrøbølgeovn er fjernet. Satte ikke inn ny siden jeg aldri har brukt grillfunksjonen.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

E-Signing validated

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                               | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Helene Olsbye  | 60170c7e70d22e11df78b6b9615051eeb5731064 | 03.05.2025<br>17:20:38 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

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

## VEDTEKTER FOR SAMEIET Schweigaards gate 59

Vedtatt i årsmøte  
den 29.04.2019  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Schweigaards gate 59, og har gårdsnummer 233 og bruksnummer 380 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 07.12.1989.

Sameiet består av 10 boligseksjoner.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

#### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 5. VEDLIKEHOLD

#### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når

skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere,

kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

**7. ÅRSMØTET**

**7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**7.2. Ordinært årsmøte**

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

**7.3. Ekstraordinært årsmøte**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**7.4. Innkalling til årsmøte**

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

**7.5. Saker årsmøtet skal behandle**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

**8. STYRET**

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer, og inntil to varamedlemmer.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**8.6. Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

**9. FORRETNINGSFØRER**

**9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

**9.2. Inhabilitet**

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**10. REGNSKAP OG REVISJON**

**10.1. Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

**10.2. Plikt til å ha revisor**

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

**11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## HUSORDENSREGLER SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 59

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

#### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

#### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Støyende aktivitet som forstyrrer beboerne i naboelighetene er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 23:00. Skal støykilder brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de ikke sjenerer naboelighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00. Dersom beboere i sameiet skal arrangere fester eller andre aktiviteter som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd ved at man henger opp informasjon på oppslagstavla senest ett døgn i forveien.

#### 1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin, rørledninger og avløpsrør og det elektriske anlegg. Dersom skade oppstår på slike enheter, og skaden kan tilbakeføres til den enkelte seksjonseier, er seksjonseier ansvarlig for betaling av egenandel på sameiets fellespolise.

#### 1.4 Frost- og lekkasjeskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i rørene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller liknende er leilighetseieren ansvarlig for. Dersom skader på rør- og sanitæranlegg oppstår, og skaden kan skyldes eller tilbakeføres til den enkelte seksjonseier, er seksjonseier ansvarlig for betaling av egenandel på sameiets fellespolise.

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten og felles stoppekran i kjeller er lokalisert.

#### 1.5 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

#### 1.6 Grilling

Det er tillatt å benytte gass- og elektrisk grill på balkong eller utenfor leilighetene i 1. etg., dersom dette brukes på en forsvarlig måte. Det er *ikke* lov å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg.

Arsaken til forbud mot kullgrill er anbefalinger fra DSB

*"Hvis man i det hele tatt skal ha grill på balkongen, anbefaler DSB heller griller med gass- eller elektrisitet av sikkerhetsmessige årsaker. Begge løsningene fører til en mindre varmeutvikling enn ved bruk av kull, og kan bare skrus av og på. Den elektriske er den sikreste".*

Hvis man skal ha gassgrillen er det viktig at gassbeholderen monteres på en skikkelig måte og står støtt. Flaskene med propangass må også oppbevares forsvarlig, enten de plasseres inne eller ute. Man må også huske på å sjekke at gassregulatoren, det vil si koblingen mellom flasken og slangen på apparatet, er i orden.

<http://www.obos.no/default.aspx?did=9288854>

#### 1.7 Husdyrhold

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Eieren plikter å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

#### 1.8 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden inkludert vinduer som enkelt kan nås fra balkongen eller fra leiligheten.

### 2. Utleie (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

#### 2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes til sameiets styre, slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i bygården.

#### 2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for skader og ulemper som leietakeren og den eller de som leilighetseier har gitt tilgang til påfører sameiet. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig for å legge husordensreglene ved leieavtalen.

### 3. BRUK AV FELLESAREALER

#### 3.1 Trappeoppganger, korridorer, kjellerganger

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, og andre gjenstander må ikke settes på uvedkommende steder til lagring, som f. eks. i trappeoppganger, korridorer, i kjeller eller på loft, men i egen bod.

Barnevogn kan dog settes i utgangsplanet i trappeoppgangen.

Kjeller- og lofts ganger skal ikke brukes til lagring av gjenstander tilhørende den enkelte leilighetsbeboer.

Private gjenstander som oppbevares i kjeller- og lofts ganger har styret rett til å gi til loppemarked eller kaste.

#### 3.2 Ventilasjon i leilighet

Ventilasjonsanlegget skal bidra til at luften i leiligheten skiftes ut slik at innemiljøet blir godt.

Det er ikke lov å montere avtrekksviften fra komfyr eller på bad til ventilasjonsanlegget.

Er avtrekksvifte koblet til ventilasjonsanlegget må man koble fra dette, og kun bruke kullfilter.

#### 3.3 Bruk av åpen ild

Bruk av åpen ild i boder, kjeller eller trappeoppgang er ikke tillatt.

#### 3.4 Avfall, tilskitning

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller annet avfall på eiendommens fellesarealer.

Ved tilskitning i korridorer, trappeoppganger og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

Større ting som kastes i søppelcontainere må presses sammen til et minimum, eventuelt kappes opp i mindre biter. Pappesker må presses sammen.

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få bort transportert.

#### 3.5 Låsing av dører

Alle fellesdører (portrom, trappegang, kjeller og loft) skal holdes låst for å hindre at uvedkommende slippes inn. Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

#### 3.6 Bruk av utvendig fellesareal

Brukere av utvendige fellesarealer som grill- og spiseområde skal sørge for at fellesarealene forlates i den stand det hadde før det ble tatt i bruk.

Dersom planlagt bruk av utvendige fellesområder strekker seg over en hel dag eller utover kvelden, skal dette varsles på oppslagstavla på forhånd.

#### 3.7 Fellesforpliktelser/Dugnad

For å opprettholde et mest mulig kostnadseffektivt sameie og for å ivareta gården best mulig for alle beboere, vektlegges dugnadsånden i Schweigaardsgate 59 sterkt.

Informasjon fra styret vedrørende drift og vedlikehold av sameiet går til seksjonseierne.

Den enkelte seksjonseier plikter selv å videreformidle nødvendig informasjon til sin leietaker.

Tiltak forbundet med drift, vedlikehold og generell ivaretagelse av gården gjennomføres på dugnad som holdes to ganger i året.

Dersom dugnadstidspunktet ikke passer den enkelte seksjonseier, kan man i forkant melde forfall for å unngå gebyr.

Styret sørger da for andre dugnadsoppgaver som den aktuelle seksjonseier kan utføre i forkant eller etterkant av dugnadsdagen.

Styret plikter å informere seksjonseiere i god tid før dugnadsdagen.

I tillegg til to årlige dugnader, er også trappevask en oppgave som tillegges den enkelte seksjonseier. Dersom tidspunktet for oppsatt trappevask passer dårlig for den enkelte seksjonseier, er det mulig å bytte dato internt.

Utleiere må enten selv sørge for at trappevasken blir gjennomført innen fristen eller eventuelt informere leietaker dersom dette er en intern avtale mellom disse. Seksjonseiere står fritt til å benytte ekstern hjelp til trappevask, men står selv som ansvarlig for kostnadene dette medfører.

Styret fastsetter gebyr for manglende trappevask. I tillegg praktiseres andre gebyr, og beløp for de aktuelle gebyrene er nevnt nedenfor.

- Gebyr for manglende trappevask: 500 kr.
- Gebyr for å ikke møte på dugnad og ikke melde ifra på forhånd: 500 kr.
- Eierskiftegebyr ved salg av leiligheten (betales av kjøper): 3000 kr.
- Kjøp av systemnøkkel til gården: 500 kr.

Alle gebyrene innbetales på sameiets ordinære driftskonto.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

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



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](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](https://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendoms-megling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdrags-giver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eks-empelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finans-ieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med for-behold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orient-ere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle for-behold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bind-ende 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 eien-dommer 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 forplik-tet til å akseptere høyeste bud.

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

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

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Schweigaards gate 59  
0656 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 480 35 999  
**E-post:** monica.froseth@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre