

aktiv.



Schweigaards gate 84A, 0656 OSLO

**Stilren og innbydende 2-roms med
separat kjøkken - Oppusset i 2015
- Peis - Vender i sin helhet mot
indre gårdsrom**



Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 177 739,-
Omkostn.: Kr 1 240,-
Total ink omk.: Kr 4 678 979,-
Felleskostn.: Kr 3 488,-
Selger: Stine Øryd Bø
Jenny Marianne Öryd

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 51/58 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 409
Andelsnr.: 1
Oppdragsnr.: 1002240322

Ditt nye hjem?

Velkommen inn i Schweigaards gate 84A.

Leiligheten har en gjennomgående og svært god planløsning hvor rommene ikke oppleves å gå på bekostning av hverandre, vendt mot stille omgivelser i indre gårdsrom på alle kanter. Innbydende stue med koselig peisovn og lekker 1-stavs parkett, og videre tilgang til et generøst soverom gjennom to doble fløydører. Kjøkkenet ligger separat, vis-a-vis stue, og har god plass til spisebord. Badet er delikat flislagt og gir en god start på dagen! Leiligheten holder en moderne standard, som står i fin kombinasjon med det klassiske og sjarmerende.

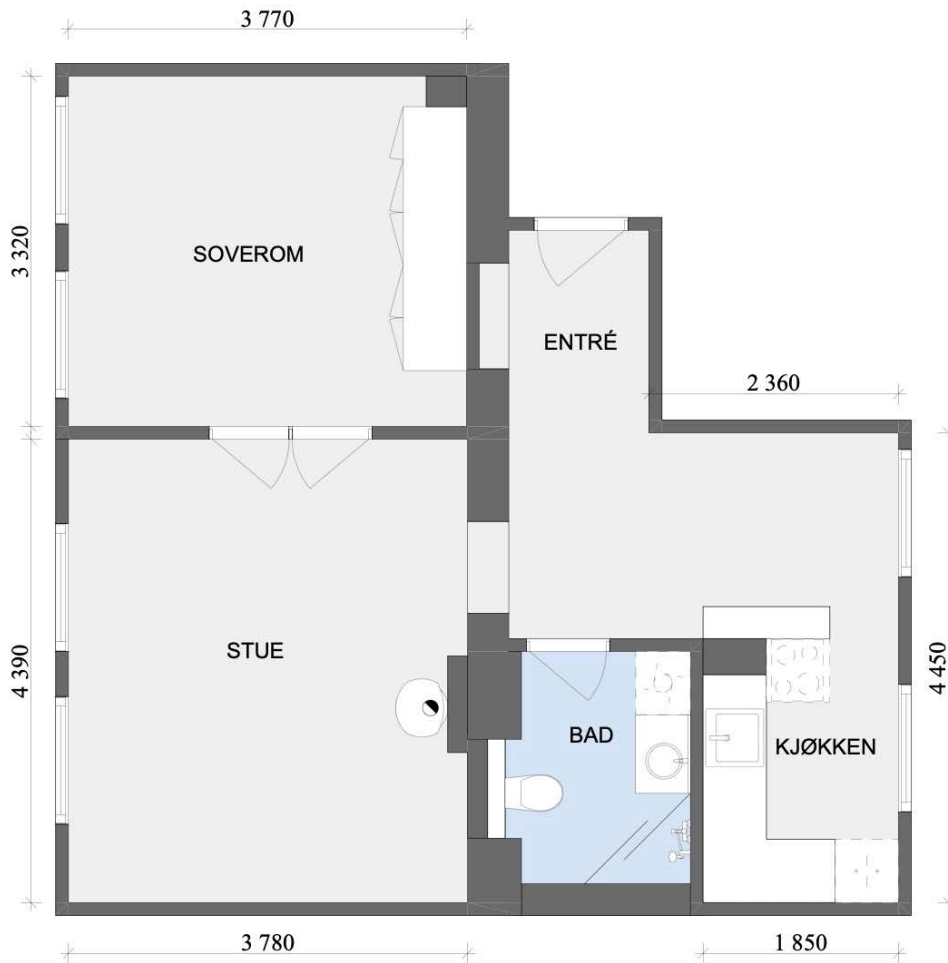
Like utenfor stuevinduet disponerer leiligheten en del av fellesarealet som sitt eget, med tillatelse til å ha bord og stoler stående - en herlig forlengelse av leiligheten som dagens eiere har hatt stor glede av!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Bilder	6
Nabolaget	20
Om eiendommen	26
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	66
Budskjema	103

Schweigaards gate 84A



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

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

VELKOMMEN TIL
SCHWEIGAARDS GATE 84A!





























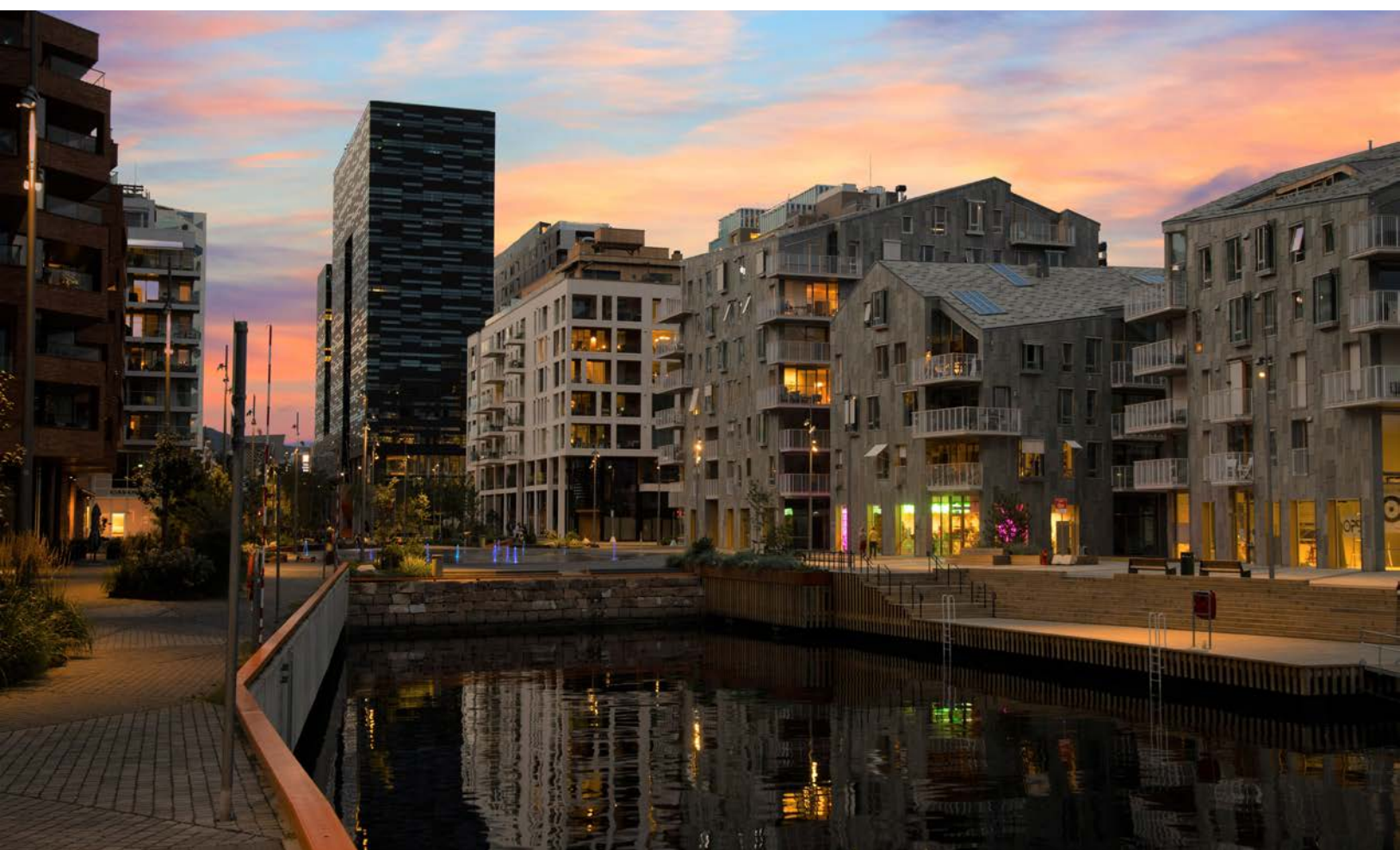












INTERVJU MED SELGER

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

Når kjøpte dere eiendommen?

For 4 år siden

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi syntes at planløsningen var god, og leiligheten var veldig koselig. Vi likte særlig godt badet, den gule døren og peisen.

Videre fortalte tidligere eier at leiligheten var veldig rolig, som stemte godt. Leiligheten har og mange store vinduer med grønn utsikt. Et annet pluss ved leiligheten var det store soverommet, og det koselige kjøkkenet.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi trenger et ekstra soverom, og hadde det ikke vært for det så hadde vi blitt boende.

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

Det er så hyggelig å komme hjem å tenne i peisen, for så å nyte middagen omringet av stearinlys.

Romløsningen i leiligheten er helt perfekt, og man sover så godt her da det er rolig ute. Vi har hatt mange middager med gode venner, og kommer til å savne det koselige kjøkkenet. Uteplassen rett nedenfor stuevinduene er veldig fine, der sitter vi ofte og nyter et glass vin. Et annet kjempe pluss er livet med tre boder.

Vi kommer til å savne leiligheten og naboene. Vi stortrives her.

Hvordan er naboene?

Naboene er hyggelige! Eksempelvis da vi bygde pergolaen i fjor tok de som ønsket initiativ til å handle inn puter og blomster sammen. Vi har blitt gode venner med noen naboer, og andre sier vi hei til da vi møtes. De fleste er aktive på Facebookgruppen til sameiet, og låner ut det man måtte trenge til hverandre. Det fine her er at man kan være sosial om man ønsker.

Hvordan er styret?

Styret er velfungerende, og svarer på spørsmål med en gang. De henter inn tilbud om noe trenger og utbedres da de er opptatt av en god økonomi.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter?

Strømforbruket har ligget på ca. 1195 kr. i måneden i snitt det siste året. Vi har hatt på panelovnene om vinteren, og vasker mye klær.

Hva har dere likt best med området?

Hvor skal vi begynne? Området har Klosterenga park rett ved leiligheten. Dette er en kjempetin park der barn kan bade om sommeren, eller leke og spille fotball. Det er mange små koselige vintage butikker, og kaféer i umiddelbar nærhet. På sommeren kan man gå ti minutter ned å bade ved Bjørvika eller til Sjørenga. Når man skal jogge (eller gå) er Svartdalsparken videre opp mot Bryn veldig fin. Når det kommer til kollektivtrafikk kommer man seg raskt rundt i Oslo da det finnes trikk, buss og t-bane i nærheten.

Det er en grunn til at vi kun ser på ny leilighet i samme området. Her har man alt.

Har dere noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Vi er fast inventar på tacobuffet hver fredag på Klosterenga Kafé. Der er det mange koselige mennesker fra Schweigaards gate som går, og eierne er kjempehyggelige. Når vi skal feire noe spiser vi alltid italiensk mat på Roald Umberto nede i gaten. Videre har de kjempegod kaffe på Fuglen, som vi tar med oss når vi skal gå tur. Der kan man og sitte ved bålpanna i sola og kose seg.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

rolig - sjarmerende - koselig

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 7 m²

BRA totalt: 58 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m²

1. etasje

BRA-i: 51 m²

5. etasje

BRA-e: 3 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet gårdsrom mot nabogårdene med bl.a. sittegrupper og sykkelparkering.

Beliggenhet

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

Du behøver ikke å gå mange meterne ned i gata, før det bugner av spennende serveringssteder og små koselige caféer. 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 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 kjørebanelen. Det som en gang var "røyk og gass på Harald Hårdrådes plass" er i dag et friskt, grønt og trivelig nabolag.

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

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

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

Klosterenga park ble ferdigstilt i 2023 i samarbeid med arkitektfirmaet Landskap +. Hovinbekken er gjenåpnet 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. Les mer om prosjektet og se illustrasjonsbilder her: <https://www.laplus.no/portfolio/klosterenga-park/>

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

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

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

En rusletur langs kanalene mellom byggene gir de besøkende en følelse av å gå langs kanalene i Venezia eller mellom rorbuene i Lofoten. Her ligger også gallerier, butikker og opplevelser tett, og man kan nyte et bredt tilbud av mat og drikke i alle prisklasser ved fjorden, her finner du blant andre Holzweiler platz, SUMO, The Vandeley og Maaemo 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 AKTIV visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Munkenga barnehage (1-5 år) 0.3 km
- Internasjonal kulturbygd. Åkeberg (3-5 år) 0.4 km
- Åkeberg barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

- Gamlebyen skole (1-7 kl.) 0.4 km
- Vålerenga skole (1-7 kl.) 0.9 km
- Kampen skole (1-7 kl.) 1 km
- Jordal skole (8-10 kl.) 0.5 km

- Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 1.9 km
- Etterstad videregående skole 1.3 km
- Hersleb videregående skole 24 min gåavstand

Skolekrets

Eiendommen sogner til Gamlebyen skole. Elever går videre til Jordal skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass;

- Buss fra Harald Hårdrådes plass (Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110) 0.2 km
- Trikk fra Oslo Hospital (Linje 13, 19) 0.7 km
- T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1.1 km
- Tog fra Oslo S (Totalt 24 ulike linjer) 1.6 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. Etasjeskillere av trebjelkelag med islasjon av stubbloftsleire.

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

Fasaden mot gater ble sist rehabilitert i 2020. Fasaden mot bakgård har behov for oppgraderinger.

Fasaden ble rehabilitert og gården delvis ombygget etter brann i ca 1991.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og stedvis skjevheter i gulv i leiligheten.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: I følge tidligere eier ble badet totalrenovert i april 2015. I salgsrapporten fra tidligere eier stod det at "membran lagt av Membranspesialisten AS, og teknisk godkjenning utført av SINTEF." Fra 2022 stilles det strengere krav til dokumentasjon på boligens tekniske tilstand. Vi kjøpte leiligheten i 2020, og da var ikke kravene til å fremvise dokumentasjon på teknisk stand, ved salg av bolig, like streng som idag. Det av dokumentasjon som vi funnet er kontrollskjema for membran og teknisk godkjenning fra SINTEF for Protan G 1.5 våtromsmembran.

Arbeid utført av: Membranspesialisten AS (2015).

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja.

Beskrivelse: Lagt av Membranspesialisten AS i følge tidligere eier.

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

Ja.

Beskrivelse: Kjeller i gammel bygård, i kjellerboden oppbevarer vi f.eks ikke tekstil grunnet fukt.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er en sprekk innvendig murvegg i trappeoppgang i 5. etg.

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: 2022: Stue: festet løs kabel over dør inn til stue. Sikringsskap: Feste jordingsbolt, bytte ut eldre sikringer med jordfeilsikringer, satt inn en lastbryter. Ifølge tidligere eier: 2019: Ekstra kurs splittet ut på kjøkkenet for å øke kapasiteten, nye stikk på kjøkken samt Cat6nettverkspunkt fra stue til soverom og soverom til kjøkken. Ekstra stikk med tilkoblet dimmer i tak i stue. Alt i 2019 utført av Xpert Installasjon ved Endre Lohne. Ifølge tidligere eier: 2017: Sikringsskap i leiligheten oppgradert, trekt nye ledninger og lagt nye stikker av elektriker fra Ingeniør Tidemand AS (Geir Fjellhøy). Installert nye komfyr og komfyrvakt av samme firma. Arbeid utført av: Boligelektrikeren AS (2022).

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: Hele bygården hadde eltilsyn februar 2022. Da utbredet de punktene nevnt over i leiligheten.

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

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: 2020: Fasaden mot Schweigaardsgate og Østfoldgata renoveret. Vinduer i stue og soverom er byttet. I følge styret ble bygården renoveret i 1991-1992 etter en brann.

Arbeid utført av: Thorendahl AS (2020).

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

Ja.

Beskrivelse: Styret ser på tilbud vedr. skifting av vinduer inn mot bakgård. Dette er ikke vedtatt, og uklart når dette eventuelt blir vedtatt og senere utført.

Tilleggskommentar:

Gang og kjøkken malt oktober 2024. Soverom juni 2023. Stue januar 2021. Bytte av varmtvannbeholdere i kjeller i 2022.

Innhold

Leiligheten ligger i en høy 1. etasje og inneholder:

Entré, bad/wc, åpent kjøkken med spise plass, stue og soverom.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 3,8 m².

Loftsbod med gulvareal på ca 5,2 m² målt under skråtak og ca 3,3 m² målt i henhold til NS3940`s skråtaksbestemmelser. Gulvareal på loftsbod utgjør 5 m².

En bod i trappeoppgang mellom 1. og 2. etasje på ca. 2,6 m² deles med nabo.

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.

- Forhold som har fått TG2:

* Vinduer og dører.

Oppsummering

Vinduer fra 1991 i kjøkken har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i kjøkken ikke var mulig å åpne, at enkelte vindusgrep i kjøkken var vanskelige/trege å åpne/lukke og at dør mot felles trappeoppgang var vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

* Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Stue målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.

Entre målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 1,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i stue.

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

* Avløpsrør.

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/ etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ca 1991 har nådd en alder som gir en økt risiko for skader i tiden som kommer.

* Vannledninger.

Oppsummering

Hovedstoppekraner i benkeskap i kjøkken, for bad og kjøkken, fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberrør fra ca 1991 på noe sikt.

Fornyelse av felles kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

* Elektrisk.

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er i tillegg montert ett mindre sikringsskap i benkeskap i kjøkken, fra ukjent år. Det elektriske anlegget i sikringsskapet i vegg i kjøkken er montert nytt i 2022.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten og bør oppgraderes til faglig standard.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte erklæring.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

* Ventilasjon.

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad, dampstyrt. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

* Våtrom: Bad/WC.

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,8 cm.

Fugemasse mellom gulvfliser i badet er stedvis preget av antatt kalkutslag, ukjent årsak.

TG-2 er satt med tanke på bompuss under to gulvfliser.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

* Øvrig: Gulv.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

* Øvrig: Innerdører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fløydør mellom stue og soverom er vanskelig å lukke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Innbo og løsøre

Selger opplyser at dette ikke medfølger salget:

- Lamper i tak på kjøkken, stue og soverom
- Vaskemaskin
- Stringhyllene i stue
- Hvit hylle på soverom
- Kroker og speil i gang

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.

TV/Internett/Bredbånd

Fom 01.07.23 har borettslaget hatt en fellesavtale for fibernett med GlobalConnect. Avtalen omfatter leveranse av 1000/1000 mbps til 319,- pr andel.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beboerparkering i området - sone C. Priser:

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

Forsikringselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79406247

Energi

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"Strømforbruket har ligget på ca. 1195 kr. i måneden i snitt det siste året. Vi har hatt på panelovnene om vinteren, og vasker mye klær."

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 500 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 159 671

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 406 749

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene inkluderer bygningsforsikring, vedlikeholdskostnader, kommunale avgifter, strøm i fellesarealer, trappevask, avdrag og renter på fellesgjeld, varmtvann og fiberbredbånd 1000 Mbit/s.

Styret er i en kartleggingsfase rundt å innhente tilbud for bytte av vinduer mot bakgården. For å få til dette prosjektet kan det bli aktuelt med noe økning i felleskostnader/gjeld, men dette må først stemmes over på årsmøte.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 488

Andel Fellesgjeld

Kr 177 739

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

10.10.2024

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207886866

Restsaldo: 177.739,-

Kapitalkostnader: 710,-

Andel fellesformue

Kr 13 682

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Miljøg 2 Borettslag

Organisasjonsnummer

963865902

Andelsnummer

1

Om borettslaget

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Miljøgaten II Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 963865902, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune
Gårds- og bruksnummer:
233, 409

Borettslags hjemmeside på <https://vibbo.no/miljogaten-ii/om> for ytterligere informasjon.

Kommentar fra styret:

- Styret jobber med å innhente tilbud for bytte av vinduer mot bakgården.
- I 2016 ble det vedtatt å utrede muligheter for salg av råloft, enten til utbygger eller til andelseiere i 4. etasje. Det har skjedd lite med denne prosessen siden da. Dette er potensielt en inntektskilde for borettslaget, og eventuelt en utvidelsesmulighet for de som bor i 4. etasje.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: OBBK01-98207886866

Type: A

Restsaldo: 3.289.623,-

Restløpetid: 25 år 9 md.

Term pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 6,14%

I henhold til vedtak fattet på generalforsamling 20.05.2009 har brl tiltrådt avtale om IN-av fellesgjeld. Slik nedbetaling kan skje to ganger pr år, den 01.01.xx og 01.07.xx. For at IN skal kunne gjennomføres forutsettes det at betalingen er på klientkonto senest 10 dager før lånets forfallstidspunkt.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning for 2024.

Styregodkjenning

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet, og ligger vedlagt i salgsoppgave.

Dyrehold

Borettslagets husordensregler;

8. Ved anskaffelse av husdyr, må dette godkjennes av styret. Husdyr som er til sjenanse eller ikke kan holdes innenfor husets fire vegger, godkjennes i alminnelighet ikke. Bakgården er ikke luftegård for dyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 409 i Oslo kommune. Andelsnr. 1 i Miljøg 2
Borettslag med orgnr. 963865902

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/233/409:

19.10.1893 - Dokumentnr: 993024 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

08.01.1895 - Dokumentnr: 993032 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

19.04.1994 - Dokumentnr: 19956 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:407

Bruksrett til del av gårdsrom.

Kan kun slettes av Oslo kommune,etat for eiend. og utbygg.

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om adkomstrett

19.10.1893 - Dokumentnr: 900172 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:192

02.06.1988 - Dokumentnr: 36261 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:466 Snr:8

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Kan kun slettes av Oslo kommune v/boligdirektøren

Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1992 - Dokumentnr: 30259 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:407

Bestemmelse om garasje/parkering

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Med flere bestemmelser

Ferdigattest/brukstillatelse

- Ferdigattest - Schweigaards gate 84. Arbeidets art: Ombygging innred. WC m.m - Bygård, datert 29.09.1994.
- Schweigaards Gate 84 - Innredn. Wc - Exdok(Attestert) - 1938
- Expeditions-Dokument - Schweigaards gate 84, attestert 15.02.1898.

* 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.

Bygninstegninger:

-Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Christian Ebbesen, datert 15.04.1991 (ombygging etter brann).

Vei, vann og avløp

Vei: Fra offentlig vei videre inn til privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. 53488.

Pågående byggesaker i nærområdet:

- Østfoldgata 2 - Oppføring av balkonger. Saksnr. 202109831. Siste dok. 23.08.2023.

Adgang til utleie

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

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

4 500 000 (Prisantydning)

177 739 (Andel av fellesgjeld)

4 677 739 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 240 (Omkostninger totalt)
8 440 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
11 240 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 678 979 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 686 179 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 688 979 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 1 240

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse,

avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget inkl. ev. andel fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 10375,-. 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

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

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.10.2024

Vedlegg

Schweigaards gate 84A

0656 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 51 m²

BRA (ny arealstandard): 58 m²

BRA-i (ny arealstandard): 51 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24084>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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 TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer fra 1991 i kjøkken har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i kjøkken ikke var mulig å åpne, at enkelte vindusgrep i kjøkken var vanskelige/trege å åpne/lukke og at dør mot felles trappeoppgang var vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 1,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i stue.

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

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ca 1991 har nådd en alder som gir en økt risiko for skader i tiden som kommer.

Vannledninger

Oppsummering

Hovedstoppekraner i benkeskap i kjøkken, for bad og kjøkken, fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Det bør påregnes utskiftning av kobberrør fra ca 1991 på noe sikt. Fornylse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2022, dokument datert 09.05.2022 og for mindre elektriske arbeider utført i 2019, dokument datert 19.03.2019.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er i tillegg montert ett mindre sikringsskap i benkeskap i kjøkken, fra ukjent år.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet i vegg i kjøkken er montert nytt i 2022.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppført ny i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte erklæringer.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad, dampstyrt. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad/wc

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.

Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) tilfredstiller krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,8 cm.

Fugemasse mellom gulvfliser i badet er stedvis preget av antatt kalkutslag, ukjent årsak.

TG-2 er satt med tanke på bompuss under to gulvfliser.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fløydør mellom stue og soverom er vanskelig å lukke.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.10.2024

Rapportdato
15.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jenny Marianne Öryd og Stine Bø

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningsesakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, takrenner/nedløpsrør, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft. Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Schweigaards gate 84A, 0656 Oslo

Kommunenr: 301 Gårdsnr: 233 Bruksnr: 409 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: 1 Leilighetsnr: 1

Byggeår: 1895
Bolitetype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leiligheten ble pusset opp i 2015.

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

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldende bestemmelser. Beboerparkering i området.

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

Saltakkonstruksjon i tre tekket med betong takstein. Taket ble ikke besøkt på befaringdag.

Fasaden mot gater ble sist rehabilitert i 2020. Fasaden mot bakgård har behov for oppgraderinger.

Fasaden ble rehabilitert og gården delvis ombygget etter brann i ca 1991.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen som gir seg utslag i stedvis sprekkdannelser i fasadeliv mot bakgård og stedvis skjevheter i gulv i leiligheten.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	51	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue og soverom.	
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)
1. etasje	51	51	0	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
Loft	3	0	3	0	0
Totalt m²	58	51	7	0	0

Gulvareal (ny arealstandard)

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	5	3	2
Totalt m²	5	3	2

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten:

Kjellerbod på ca 3,8 m².

Loftsbod med gulvareal på ca 5,2 m² målt under skråtak og ca 3,3 m² målt i henhold til NS3940's skråtaksbestemmelser.

En bod i trappeoppgang mellom 1. -og 2. etasje på ca 2,6 m² deles med nabo.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 1991 i kjøkken. 3-lags isolerglass vinduer fra 2020 i stue og soverom. Det er montert luftespalter i vindusrammer. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer fra 1991 i kjøkken har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og at det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, samt funksjonsfeil ved at ett vindu i kjøkken ikke var mulig å åpne, at enkelte vindusgrep i kjøkken var vanskelige/trege å åpne/lukke og at dør mot felles trappeoppgang var vanskelig å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.	

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Stue målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m.
Entre målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca 1,0 m.

TG-2 er satt med tanke på oppgitte skjevheter i stue.

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

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Stue

Type pipe	Tegl
Pipeløp i stue er innvendig rehabilitert i ca 2014. Det fremkommer ikke på hvilken måte pipeløp er rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2017. Løst liggende ildfast glassplate i forkant av peisovn mot brennbart materiale på gulv.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Pipemur i stue er synlige for besiktigelse og det ble ikke registrert avvik.
Pipemur i bad tilstøtende til ildsted i stue er flislagt. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter som krever at alle sider av pipemur i leiligheten skal være tilgjengelige for besiktigelse så sant ikke pipeløpet er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, da kreves det to synlige sider i henhold til brannforskrifter.
Det ble fremvist «Melding til brannsjefen om montering av ildsted» fra Oslo Muremesterbedrift AS, datert 15.12.2017.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Soverom

Type pipe	Tegl
Pipeløp i soverom er antatt innvendig rehabilitert i ca 2014. Det fremkommer ikke på hvilken måte pipeløp er rehabilitert.	
Er det montert ildsted?	Nei
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?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Pipemur i soverom er synlige for besiktigelse på alle sider og det ble ikke registrert avvik.

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**

Åpent kjøkken med spiseplass:

Lyse, glatte, folierte, høyglass fronter samt 3 Vitrine fronter fra IKEA. Laminert heltre benkeplate med sponkjerne og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og kjøl/frys. Frittstående oppvaskmaskin.

Komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2015.

Benkeplate er stedvis preget av bruksslitasje og fuktpåvirket i form av noe svelling og oppsprekking.

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

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, fra 2015.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Arkitekt Christian Ebbesen, datert 15.04.1991 (ombygging etter brann).

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
<p>Expeditions-Dokument - Schweigaards gate 84, attestert 15.02.1898. Ferdigattest - Schweigaards gate 84. Arbeidets art: Ombygging innred. WC m.m - Bygård, datert 29.09.1994. Ferdigattest - Schweigaards gate 84A. Tiltaksart: Fasadeendring (Oppføring av balkonger), datert 18.11.2022.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat fra januar 2023. Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten samt i fellesareal. To røykvarslere fra ca 2022. Brannstige er montert på fasade mot bakgård.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles plast avløpsopplegg i gården.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2015 i bad samt 2015 og ca 1991 i kjøkken. Felles avløpsopplegg i gården er antatt montert nytt i ca 1991.</p>	
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?	Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheter. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på at innvendige avløpsrør fra ca 1991 har nådd en alder som gir en økt risiko for skader i tiden som kommer.

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlig rørføring av kobberør i benkeskap i kjøkken. Ukjent hvilke type rør som er benyttet som skjult rørføring til tappesteder i bad, antatt kobberør. Det er montert hovedstoppekraner til bad og kjøkken i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent når skjult rørføring i vegger i bad er oppført. Synlige kobberør i benkeskap i kjøkken er fra ca 1991. Felles varmtvannsberedere i kjeller, 3 x 281 liter fra 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Hovedstoppekraner i benkeskap i kjøkken, for bad og kjøkken, fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1991 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør påregnes utskiftning av kobberør fra ca 1991 på noe sikt. Fornyelse av felle kaldt- og varmtvannsopplegg er boretslaget sitt ansvar.	

6.9 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 09.05.2022.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i sikringsskapet i 2022, dokument datert 09.05.2022 og for mindre elektriske arbeider utført i 2019, dokument datert 19.03.2019.

Sikringsskapet er plassert i kjøkken med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal. Det er i tillegg montert ett mindre sikringsskap i benkeskap i kjøkken, fra ukjent år.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet i vegg i kjøkken er montert nytt i 2022.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet er oppført ny i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

Halogen downlight belysning i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på manglende Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999, bortsett fra overnevnte erklæringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Elektrisk avtrekksvifte montert i himling i bad, dampstyrt. Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksviften.

Det er ikke avtrekksventil i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger i leiligheten.

Det er 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 utbedre overnevnte forhold.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badene i gården ble oppført nye etter brann i ca 1991, senere uttaler tidligere eier i sitt Egenerklæringsskjema, datert 14.09.2020. Spørsmål 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, gjennom Membranspesialisten AS. Redegjør for hva som er gjort og når: (Tidligere eiers svar) Hele badet ble totalrenovert i april 2015, membran lagt av Membranspesialisten AS og teknisk godkjenning utført av SINTEF. Spørsmål 2.2. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? (Tidligere eiers svar) Ja, lagt av Membranspesialisten AS. Uttalelser gjennom tidligere eiers Egenerklæringsskjema fra 2020 ved at «hele badet ble totalrenovert i 2015» er lagt til grunn ved vurdering av gjenstående forventet levetid for dagens bad. Det stilles riktignok en viss usikkerhet rundt spørsmål om gulvsluk og vannlås ble montert nytt i 2015, noe som kommer uklart frem i tidligere eiers Egenerklæringsskjema referert over. Det er ikke fremvist annen dokumentasjon på at dette ble utført.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i nedsenket (ca 1,0 cm) tilfredstiller krav til 1:100 fall. Terskelhøyde på baderomsside er målt til ca 4,8 cm. Fugemasse mellom gulvfliser i badet er stedvis preget av antatt kalkutslag, ukjent årsak. TG-2 er satt med tanke på bompuss under to gulvfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk fra ukjent år.	
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-1

Tidligere eier opplyser at membran/tettesjikt og gulvsluk er montert nytt i 2015 gjennom Membranspesialisten AS.

Klemring og tettesjikt/membran i gulvsluk i badet var ikke mulig og besiktige på grunn av overdekning.

TG-1 er satt med forutsetning av at uttalelser fra tidligere eier er riktig, ved at gulvsluk er montert nytt i 2015.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Porselensservant og ettreps servantbatteri montert på heltre benkeplate/arbeidsbenk med underliggende hylleløsning og avsatt plass med opplegg for vaskemaskin. Speilskap med overliggende lyslist over benkeplate. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Sanitærutstyr fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
------------------	----------

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilasjon i bad med tilkoblet elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling.

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom dampstyrt avtrekksvifte 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 vegger mot dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er fremvist faktura fra Membranspesialisten AS for legging av Protan sveisemembran under påstøp på gulv, datert 30.12.2015, samt kontrollskjema for membran.
Forøvrig ble det ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2015.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er stedvis preget av bruksslitasje.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,62 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattlakkert badersdør fra 2024 montert i eldre dørramme fra ukjent år. Dørbladet er montert etter undertegnedes befaring og er derfor ikke besikket. Malt fløyddør mellom stue og soverom med glassfelt fra antatt ca 2015.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fløyddør mellom stue og soverom er vanskelig å lukke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner, noe dårlig festet til vegg.
4 frittstående garderobeskap i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002240322	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jenny Marianne Öryd	Stine Øryd Bø
Gateadresse	
Schweigaards gate 84A	
Poststed	Postnr
OSLO	0656
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	4
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	5462788

Document reference: 1002240322

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JMÖ, SØB

1

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse I følge tidligere eier ble badet totalrenovert i april 2015. I salgsrapporten fra tidligere eier stod det at "membran lagt av Membranspesialisten AS, og teknisk godkjenning utført av SINTEF." Fra 2022 stilles det strengere krav til dokumentasjon på boligens tekniske tilstand. Vi kjøpte leiligheten i 2020, og da var ikke kravene til å fremvise dokumentasjon på teknisk stand, ved salg av bolig, like streng som idag. Det av dokumentasjon som vi funnet er kontrollskjema for membran og teknisk godkjenning fra SINTEF for Protan G 1.5 våtromsmembran.

Arbeid utført av Membranspesialisten AS (2015)

Filer

[scan1125.pdf](#)

[2437g.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse Lagt av Membranspesialisten AS i følge tidligere eier

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 Kjeller i gammel bygård, i kjellerboden oppbevarer vi f.eks ikke tekstil grunnet fukt

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse Det er en sprekk innvendig murvegg i trappeoppgang i 5. etg.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse 2022: Stue: festet løs kabel over dør inn til stue. Sikringsskap: Feste jordingsbolt, bytte ut eldre sikringer med jordfeilsikringer, satt inn en lastbryter. Ifølge tidligere eier: 2019: Ekstra kurs splittet ut på kjøkkenet for å øke kapasiteten, nye stikk på kjøkken samt Cat6nettverkspunkt fra stue til soverom og soverom til kjøkken. Ekstra stikk med tilkoblet dimmer i tak i stue. Alt i 2019 utført av Xpert Installasjon ved Endre Lohne. Ifølge tidligere eier: 2017: Sikringsskap i leiligheten oppgradert, trekt nye ledninger og lagt nye stikker av elektriker fra Ingeniør Tidemand AS (Geir Fjellhøy). Installert nye komfyr og komfyrvakt av samme firma.

Arbeid utført av Boligelektrikeren AS (2022)

Filer

[2NELFO_Samsvarserklæring_Inst_Sign..pdf](#)

[1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt..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

Hele bygården hadde eltilsyn februar 2022. Da utbredet de punktene nevnt over i leiligheten.

Filer

[SL-36 Erklæring om samsvar_Boligelektrikeren.pdf](#)

[SL-35-20 Verifikasjon - Sluttkontroll_Boligelektrikeren.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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

2020: Fasaden mot Schweigaardsgate og Østfoldgata renoveret. Vinduer i stue og soverom er byttet. I følge styret ble bygården renoveret i 1991-1992 etter en brann.

Arbeid utført av

Thorendahl AS (2020)

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Nei Ja

Document reference: 1002240322

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

Nei Ja

Beskrivelse

Styret ser på tilbud vedr. skifting av vinduer inn mot bakgård. Dette er ikke vedtatt, og uklart når dette eventuelt blir vedtatt og senere utført.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Tilleggs kommentar

Gang og kjøkken malt oktober 2024. Soverom juni 2023. Stue januar 2021. Bytte av varmtvannbeholdere i kjeller i 2022.

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 egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jenny Marianne Öryd	062c99c53a88d1b2573227 d1da1d9f3d4ff480de	14.10.2024 19:25:16 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

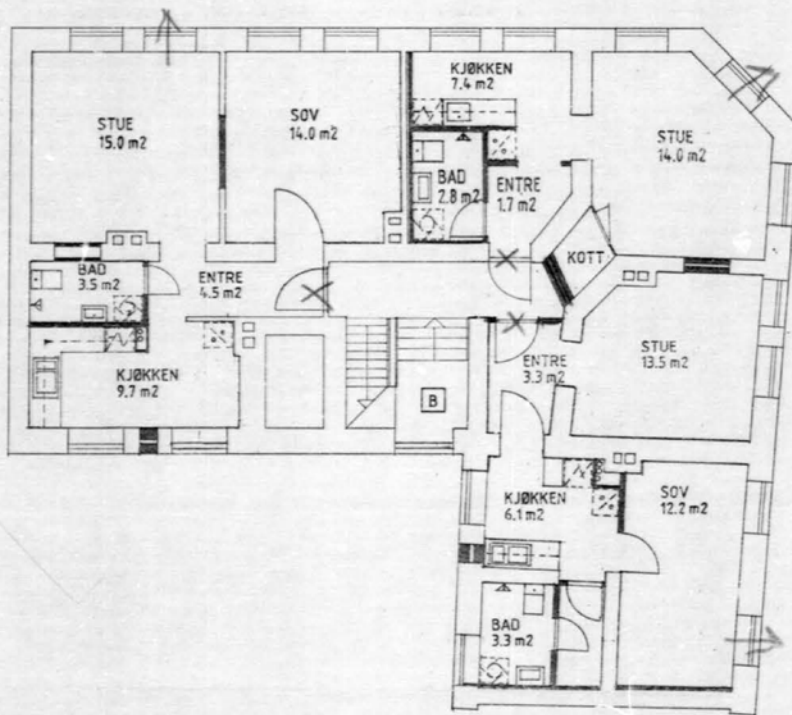
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stine Øryd Bø	da4c9c8d77ce6bbd2ae3743 0f43abd20546b3997	14.10.2024 19:24:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002240322

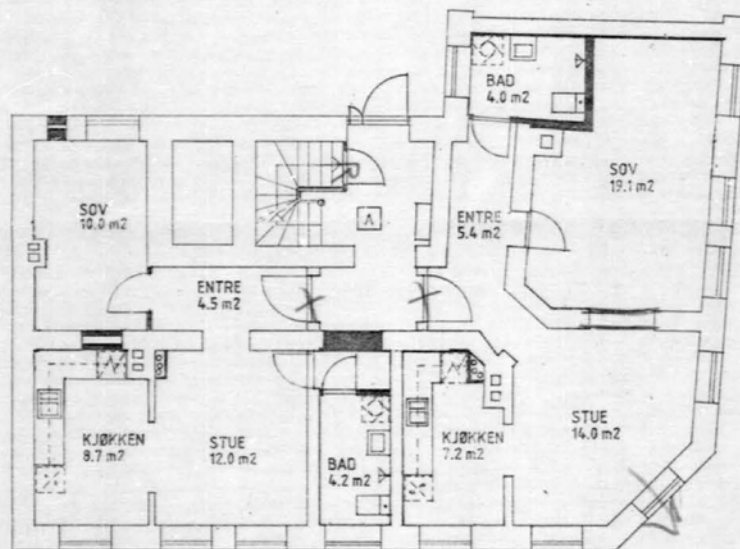
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

2 ROM OG KJØKKEN
50.7 m²

1 ROM OG KJØKKEN
28.9 m² BRA



2 ROM OG KJØKKEN
45.6 m² BRA



2 ROM OG KJØKKEN
55.5 m² BRA

2 ROM OG KJØKKEN
45.2 m² BRA

30

REVIDERT BYGGEMELDING MARS 1992

TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X

A REVIDERT PLAN 17.02.92

Ark. Christian Ebbesen
Seilduksgt. 25
0553 Oslo 5
Tlf. 39 54 70 Fax. 37 72 93.

SCHWEIGAARDSGT. 84
PLAN 1.ETG. REHAB

mål	1:100	tegn.nr.	9104 07
dato	15.04.91	sign	CE
		index	A



Oslo kommune



Hansen, Bjørn
Pasopveien 10

1279 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	880105579	94/55645

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	29. september 1994

Arbeidssted : 233/0409 Schweigaards gate 84
Byggherre : Hansen, Bjørn, Pasopveien 10, 1279 OSLO
Arbeidets art: OMBYGGING INNR. WC M.M. - BYGÅRD


FERDIGATTEST


etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse i brev av 12.08.94 om at gjenstående arbeider i brev fra oss datert 11.04.94 er utført, utstedes ferdigattest.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

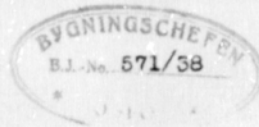

Øivind Rooth
Overingeniør


Pål J. Engebretsen
Ing.I

A N M E L D E L S E .

Skrivelse.
2 bl. tegninger.

Ø.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 84 Schweigaards gate.

Innlevert 6. april 1938.

Attestert

Ferdig attestert

14.9.1938

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 7-4-1938.

✓ *L. Skrambrun*

SB/VW.

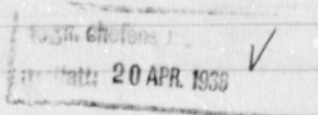
Ad: 84 Schweigårdsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Gårdsplassen må skaffes en fast overflate med godt fall til den nye kum. Det bør være ett W.C. for hver annen familie. Bingenene må renses og desinfiseres, samt ventileres. Slissene i ytterveggene må tettes. W.C. rummene må innredes i henhold til forskriftene og de må kunne opvarmes.

Oslo helseråd den 19. april 1938.

Efter bemyndigelse



✓ *Carl Schi*

Ø.D. til innstilling.
Oslo 21. april 1938.

L. Skrambrun

Sigurd Bay

O. D. J. N. 357/93

3 Bilag 75. 71 71

2254 - 2433 - 2459
93 93 93

Armed deler
4 Signer
Armed deler 2/12.93
4 Signeringer

Expeditions-Dokument

Kennetals 37.94
angaaende Vaaringshuus.

paa Matr.-No. 84 Schweiguards Gade.

Indleveret 14^{de} November 1893 Attesteret 15 Februar 1898.

Overens om Operationschefen til Ekspedition
Christiania den 14 November 1893
F. Haug

583
93.

Indet at bemærke.
2.15-11-93.

Theodor Salvis.

Overens om. Nordkantskattens forat at hvoore
a Nazelen af Approberet idet Bestemmelsen
i § 39 ikke er fyldestgjort. Den foran Styrings
aulyge paa Plads i sig selv for liden for et
Kinnu regnes som Gaard plads for a Belysten
pa 340 m², ligesom det foreligger Gaardrum

Christiania den 18 November 1893
F. Haug

Da Placen ikke fyldestgjort den i § 39 fastsatte
Bestemmelse om ^{forretning affan} ubelagget Plads paa Torvet
saa kan Placen ikke approberes.

CHRISTIANIA
491
JANUAR 93

Christiania 20. November 1893

Gt. Bill

Overens om den arede Smedestokkum
Foldegarvets under Revisionen til nye areal
del af 2. d. k. med nye Plac. Plac. A
2 F, 4 Ely, men ikke indover til Clont

HUSORDENSREGLER FOR MILJØGATEN II BORETTSLAG

Vedtatt på årsmøtet 06.05.96
Fastsatt av styret, gjeldende fra 1. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 28. mai 2015.

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Porter og inngangsdører skal alltid være lukket og låst!
2. Det er ikke tillatt å riste, luften, tørke og banke tepper, gangtøy, sengetøy og klesvask i fellesområdene.
3. Etter kl. 22.00 på hverdager og kl. 23.00 i helger skal det være ro i borettslaget. Ta hensyn i fellesområdene, spesielt når det skal være ro i borettslaget.
4. Avfall skal kastes i søppelkasser. Det skal ikke oppbevares midlertidig i fellesområdene. Kun toalett-papir skal kastes i toalettene. Følg «fettvettreglene»!
5. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker, barnevogner og liknende må ikke settes i oppganger.
6. Dugnad holdes to ganger i året. På våren holdes den siste lørdag før 17. mai. Hvis 17. mai faller på en søndag flyttes dugnaden til helgen før. På høsten holdes dugnaden første torsdag i oktober. Dugnadene er viktige både fordi de bidrar til et godt miljø i borettslaget samtidig som man sparer borettslaget for tusenvis av kroner. Vi er alle vaktmestere i egen gård.
7. All forsøpling i fellesområdene er ulovlig og vedkommende vil bli fakturert hvis forhold avdekkes. Eiendeler som oppbevares i fellesområdene, herunder loft og kjeller, kan bli fjernet uanmeldt og på eiers regning.
8. Ved anskaffelse av husdyr, må dette godkjennes av styret. Husdyr som er til sjenanse eller ikke kan holdes innenfor husets fire vegger, godkjennes i alminnelighet ikke. Bakgården er ikke luftegård for dyr.

- * -

BRUKSREGLER FOR BOD I TRAPPEGANG!

Jeg har i dag mottatt nøkkel til bod i trappegang.

Jeg forplikter meg til kun å benytte min ideelle part av boden, samt slukke og låse etter bruk. Videre forplikter jeg meg til å holde boden ren og ryddig. Jeg er nå gjort kjent med at sykkel ikke kan oppbevares i boden, men skal stå i egen kjellerbod eller i sykkelstativ ute i gården.

Det er likeledes kun andelseier som skal ha tilgang til denne boden. Ved framleie av leilighet, skal nøkkel beholdes av meg. Ved salg av leilighet, skal nøkkel leveres styret som vil ta kontakt med ny andelseier for underskriving av kontrakt.

Jeg er kjent med at brudd på bruksreglene kan føre til at jeg mister retten til bruk av boden.

Oslo,..../.... 20...

underskrift

ANDELSEIER:

LEILIGHET:

**Vedtekter
for
Miljøgaten II Borettslag Org. nr. 963865902**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Miljøgaten II Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andre relevante leilighetsdokumenter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med **kap 2** i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.
- (7) Godkjenning kan trekkes tilbake dersom opplysninger av betydning for godkjenning er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borettsrett og overlating av bruk

4-1 Borettsretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i **1.ledd**.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

- (3) Ved stemmelikhet gjøres møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 84A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 155 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	10 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	6 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	24 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene

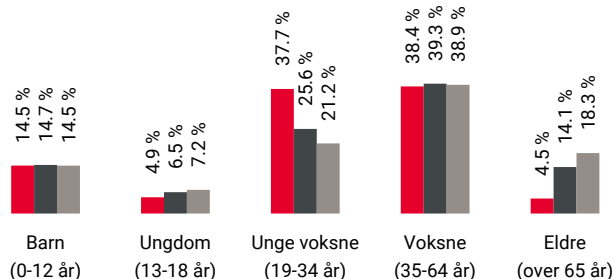
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	4 min 0.3 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



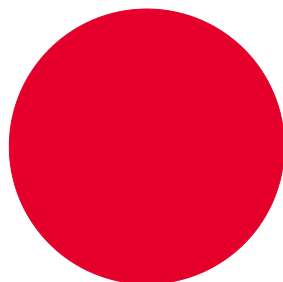
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

	Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	3 min	0.2 km
	Gamlebyen skole Ballspill	5 min	0.4 km
	Grip Gym	11 min	
	FitnessRoom Kværnerbyen	12 min	

Boligmasse

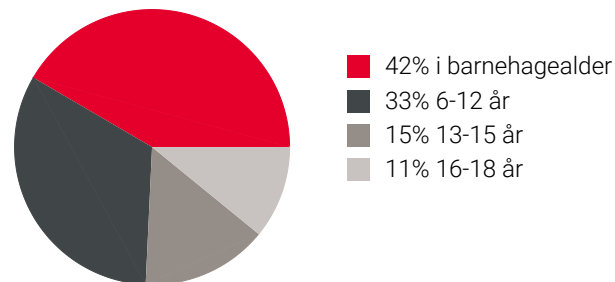


100% blokk

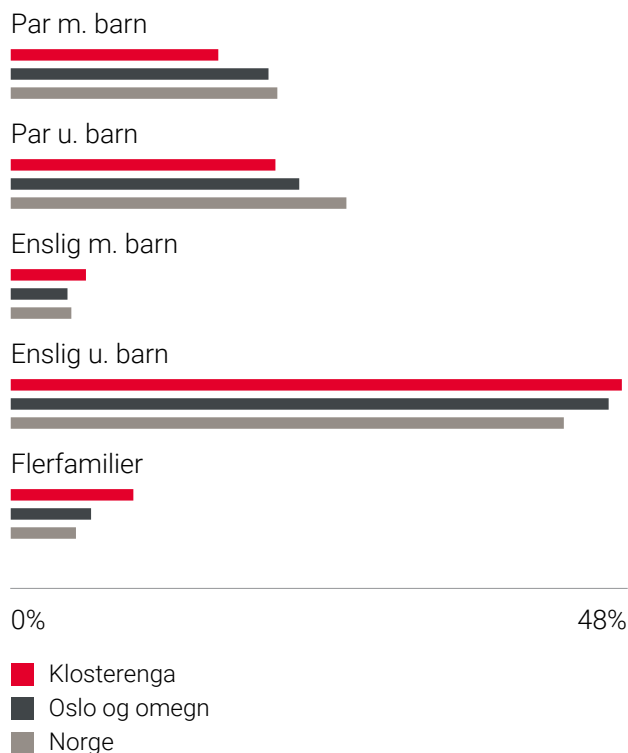
Varer/Tjenester

	Tøyen Torg	12 min
	Ditt apotek Kværnerbyen	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

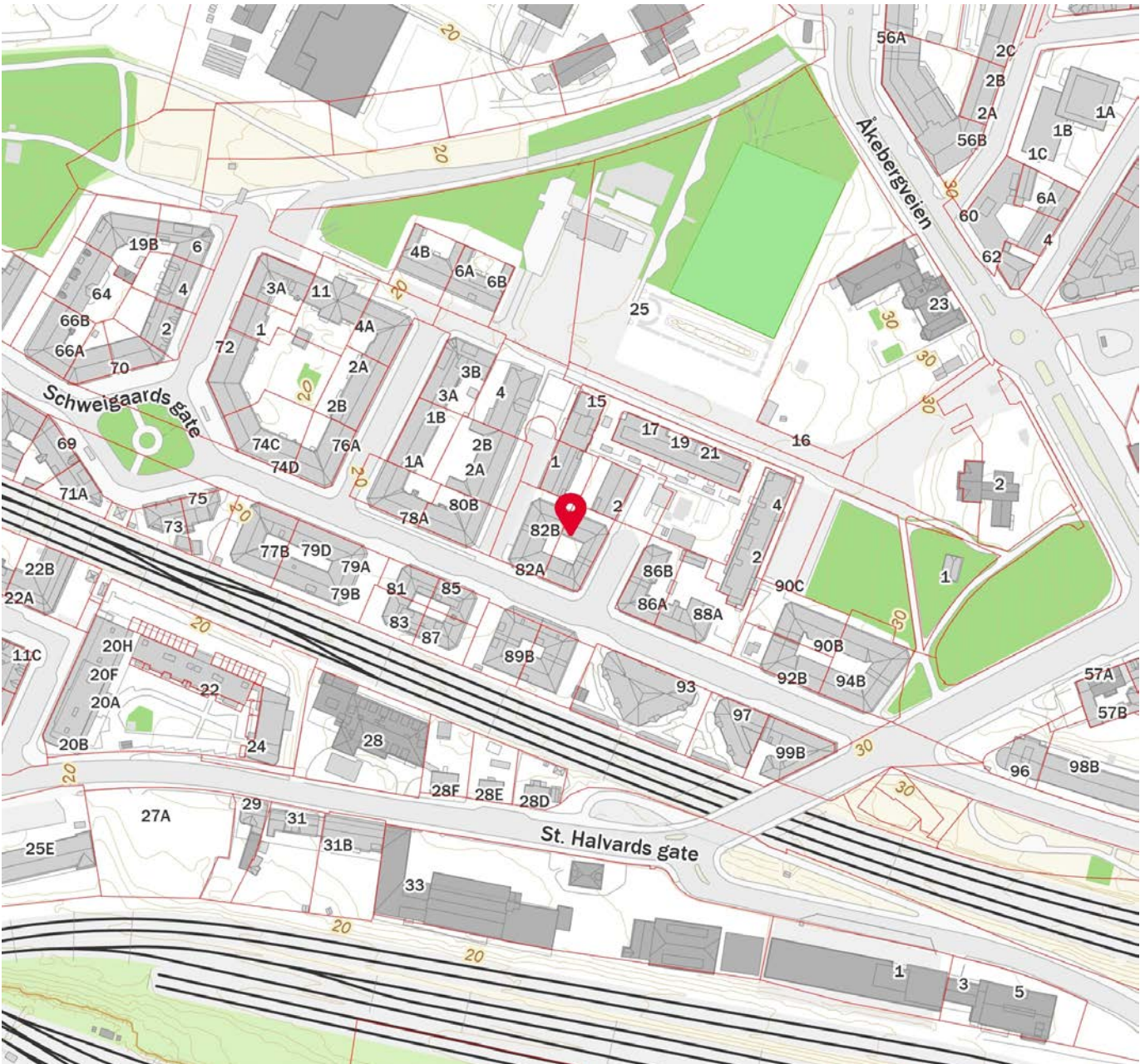


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 10.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

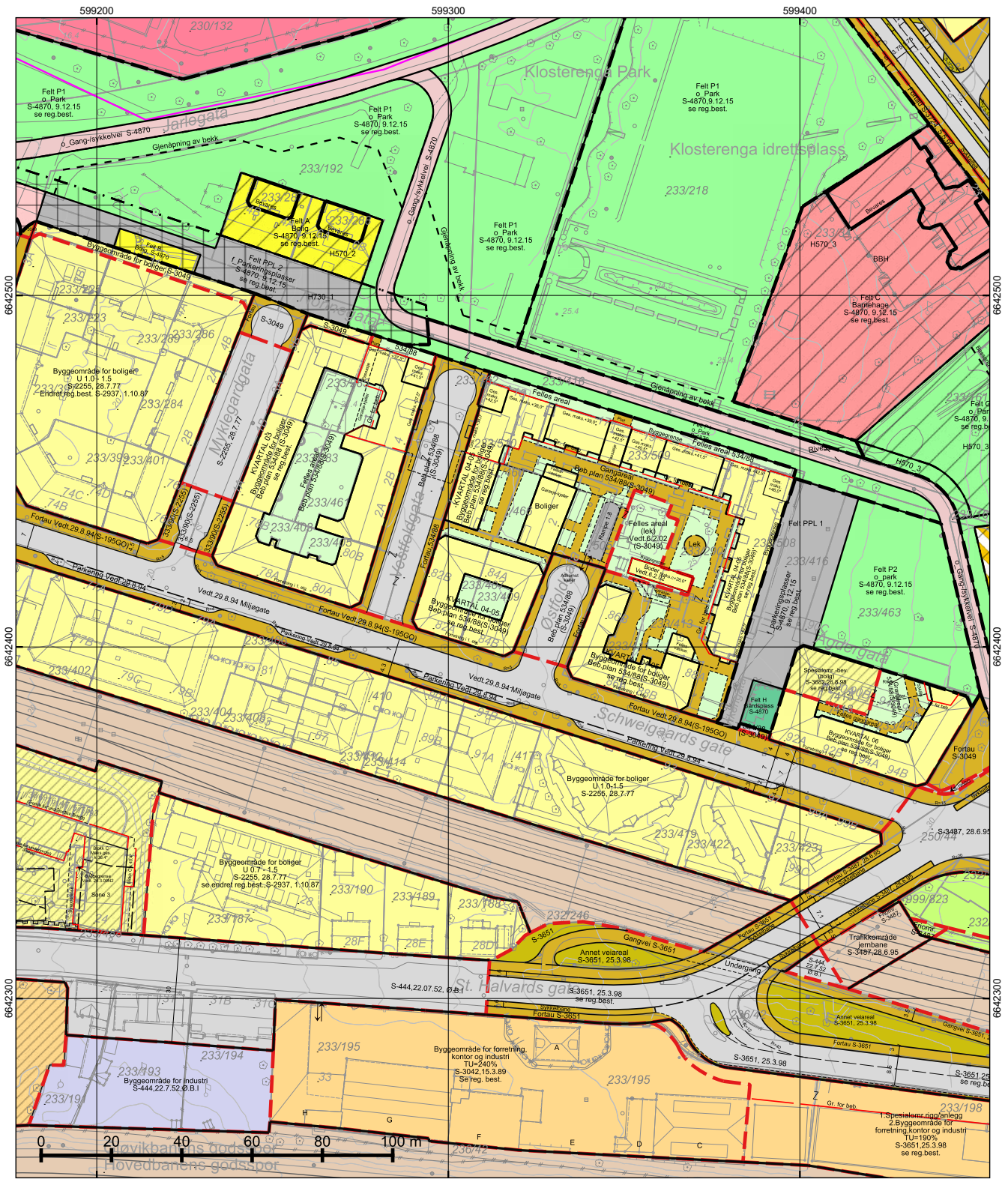
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 324575/ 86499835	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 84A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/409	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkennivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324575/ 86499835	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 84A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/409	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		72 - Felles lekeareal
	41 - Turvei/skiløype		73 - Felles gangareal
	70 - Felles avkjørsel		76 - Felles underjordisk anlegg
	72 - Felles lekeareal		311 - Annet veiareal
	73 - Felles gangareal		312 - Fortau
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		313 - Skulder - bankett
	142 - Forr./kontor/industri		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	150 - Industri m.tilh.anlegg		324 - Veigrunn under bru
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		913 - Formålgrensning
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		930 - Reguleringslinje
	311 - Annet veiareal		932 - Regulert kant kjørebane
	312 - Fortau		964 - Regulert u-gradgrensning
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Formålgrensning
	330 - Parkering/utfartsparkering		Foreløpig plan
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Plangrensning (gammel lov)
			Plangrensning (ny lov)
	1110 - Boligbebyggelse		Grensning for bebyggelse
	1161 - Barnehage		Byggegrensning
	1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg		Beregnet senterlinje veg
	1620 - Gårdsplass		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Underjordisk anlegg
	2012 - Fortau		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bebyggelse som inngår i planen
	2080 - Parkering		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	3050 - Park		Regulert stoyskjerm
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig		
	RbBevaringGrensning		Oppheving av eiendomsgrensning
	RpBestemmelseGrensning		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrensning		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrensning		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

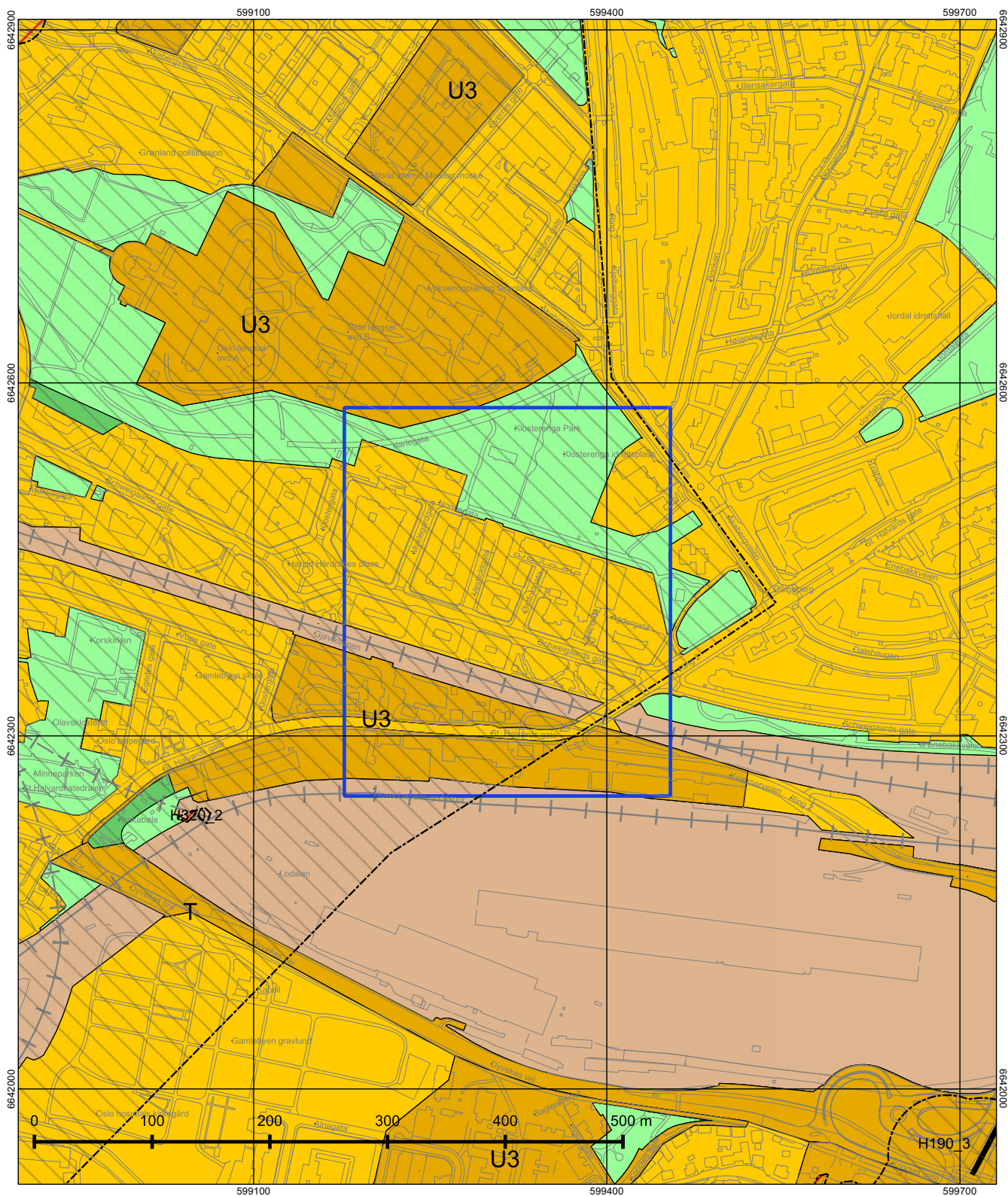
Dato: 10.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Naturmangfold	
- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 324575/ 86499835	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 84A	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/409	

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



Oslo

Dato: 10.10.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 324575/86499835

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Schweigaards gate 84A
0656 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre