GAMLEBYEN

Schweigaards gate 67A

Velkommen til din nye bolig

Boligens stue legger til rette for samvær og koselige øyeblikk.

NØKKELINFORMASJON

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 6 870 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
84/85 kvm

ENERGIMERKING
F - Rød

OMKOSTNINGER
9 990,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOMTEAREAL
807 m^2 (eiet)

TOTALPRIS
6 997 338,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
7 976,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
2

FELLESGJELD
Kr 117 348,-

ETASJE
4

FELLESFORMUE
38 300,-

BYGGEÅR
1887

Din megler

Emir Resulbegovic

Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Klassisk 3-R perle i Gamlebyen | Stukkatur, rosett og generøs takhøyde | Felles takterrasse og fantastisk bakgård!

Emir Resulbegovic v. Emera ønsker velkommen til Schweigaards gate 67A.

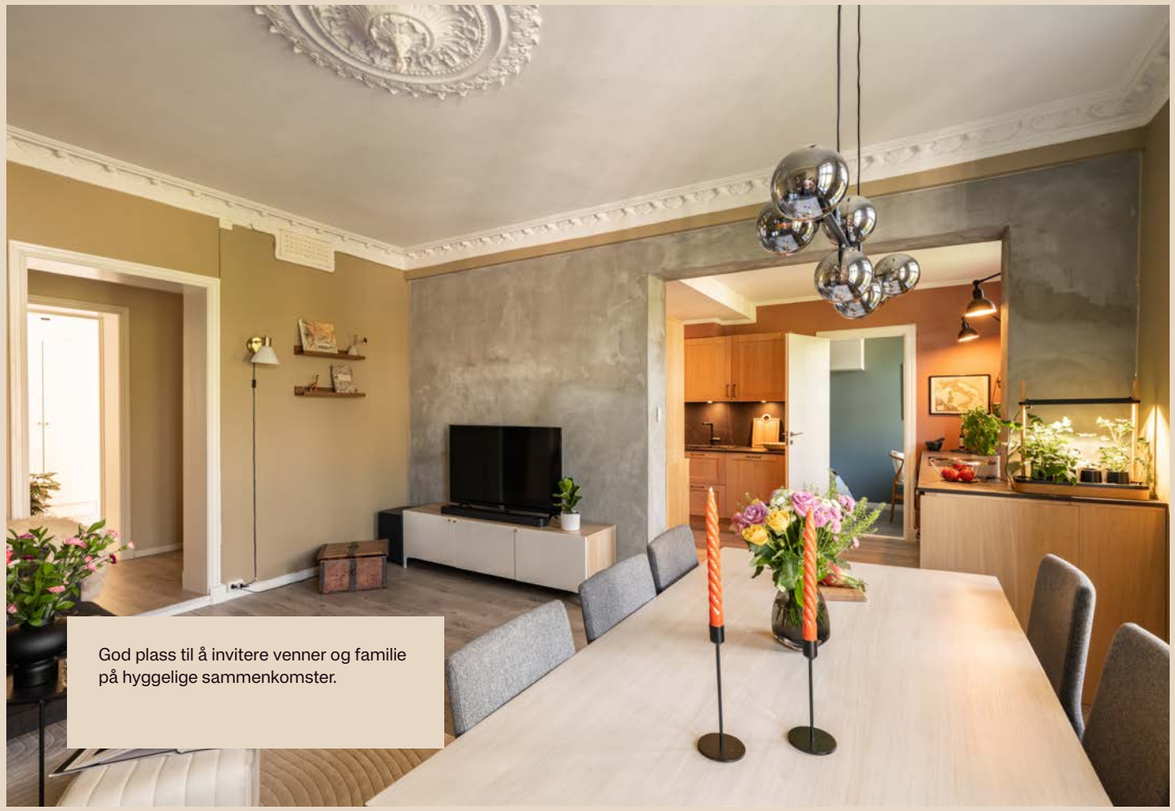
Leiligheten byr på god takhøyde, store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, samt originale detaljer som gir en særpreget atmosfære. Svært lekkert kjøkken fra 2021 med spesialtilpassede løsninger og påkostede hvitevarer. Badet er fra 2017 og fremstår moderne. Boligen har to soverom vendt mot rolig bakgård, rikelig oppbevaringsplass og disponerer to store boder.

Borettslaget har lagt opp til en effektiv nedbetaling av fellesgjelden: 3.487,- av fellesutgiftene går til avdrag/renter pr. mnd. Reelle felleskostnader 4.489,- pr. mnd.

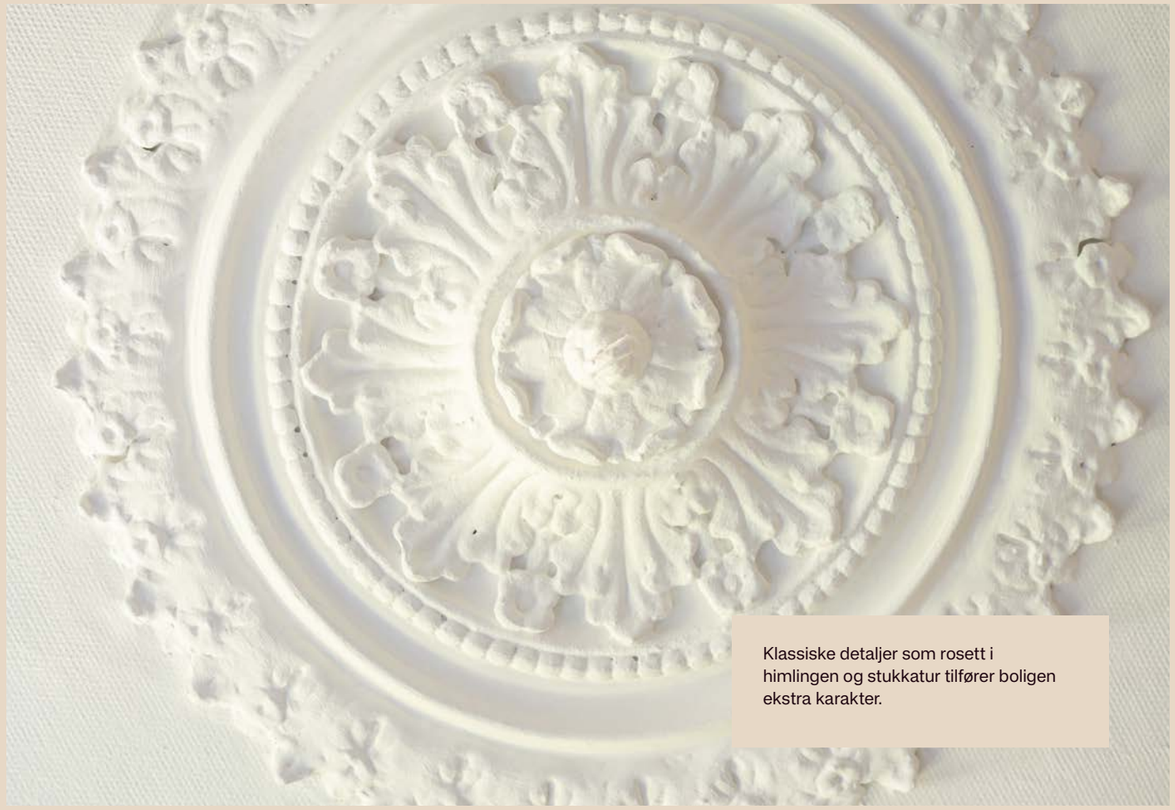
I etasjen over finner du en vestvendt felles takterrasse med sol til langt ut på kvelden. I tillegg kan du benytte en koselig bakgård med sittegrupper, grillplass og sykkelparkeri.

Stuen byr på en behagelig atmosfære på kveldstid.

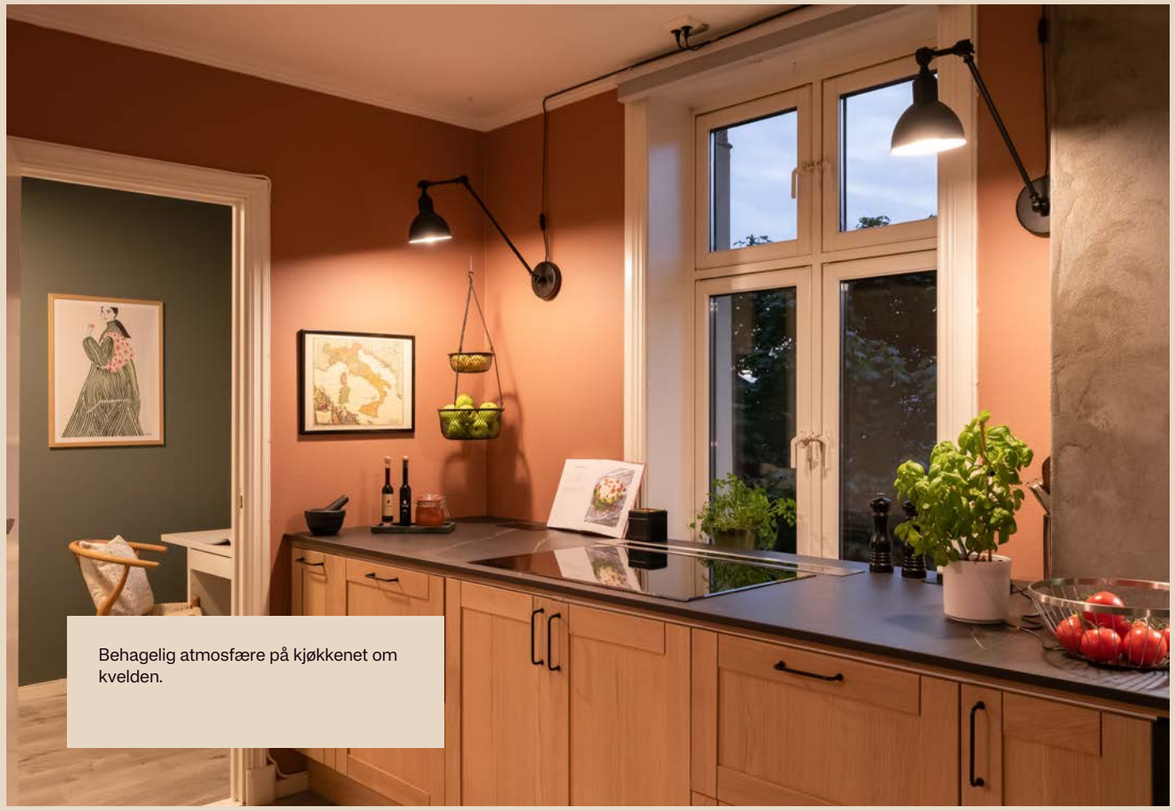
Veggene i stuen ble oppdatert med en tidsriktig nyanse i 2021, og gulvet består av grått høytrykkslaminat lagt i 2018.



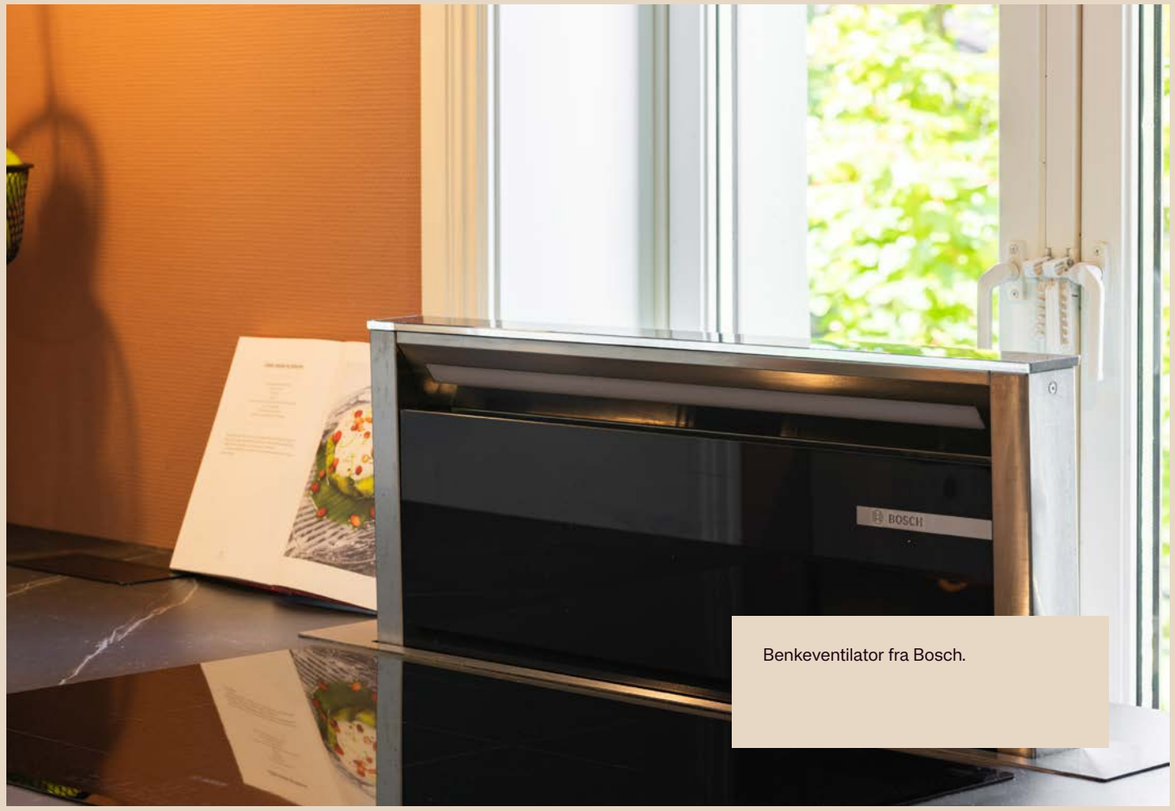
God plass til å invitere venner og familie på hyggelige sammenkomster.



Klassiske detaljer som rosett i himlingen og stukkatur tilfører boligen ekstra karakter.

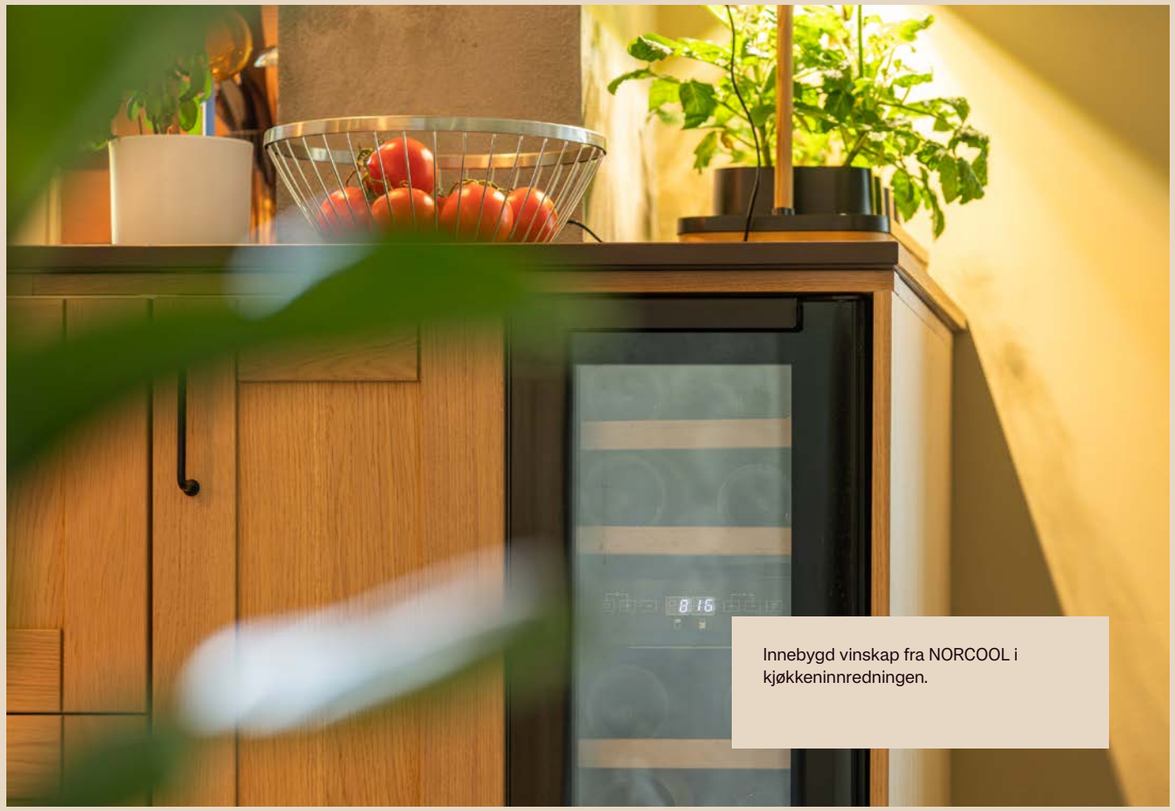


Behagelig atmosfære på kjøkkenet om kvelden.



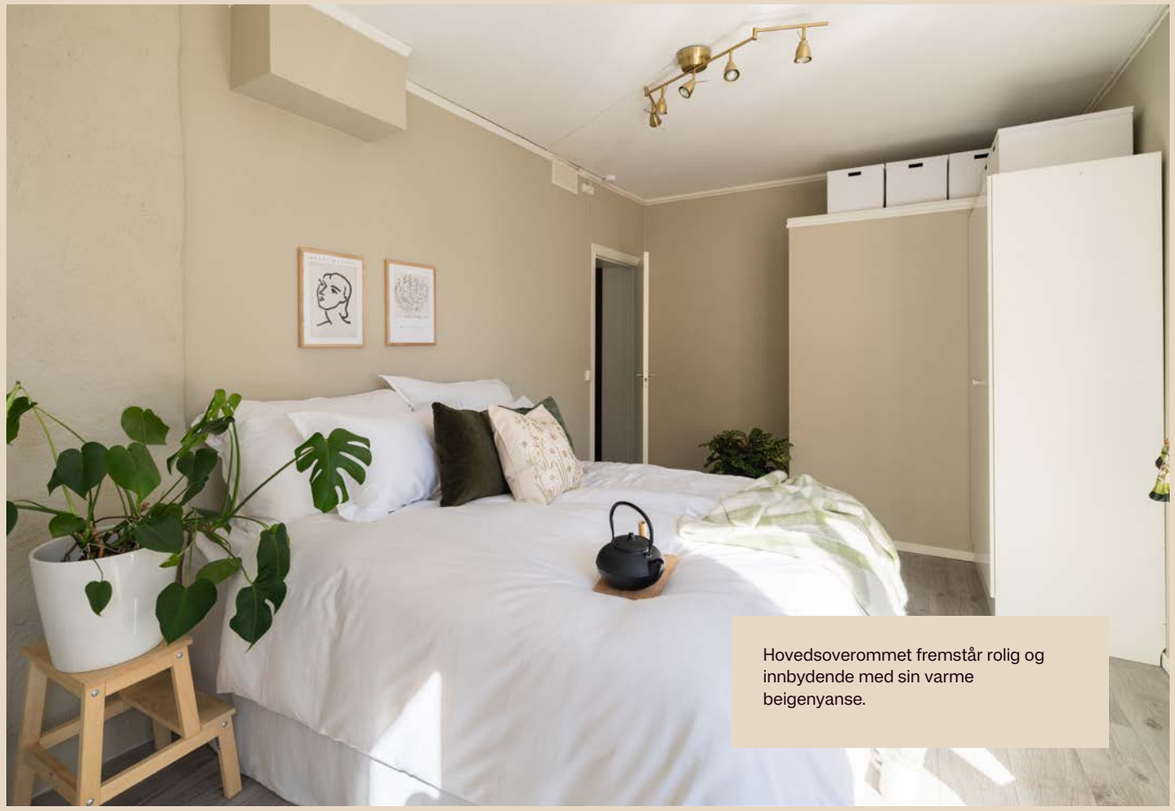
Benkeventilator fra Bosch.

Påkostede hvitevarer, herav stekeovn og kombiovn fra Bosch, varmeskuff, oppvaskmaskin fra Electrolux.

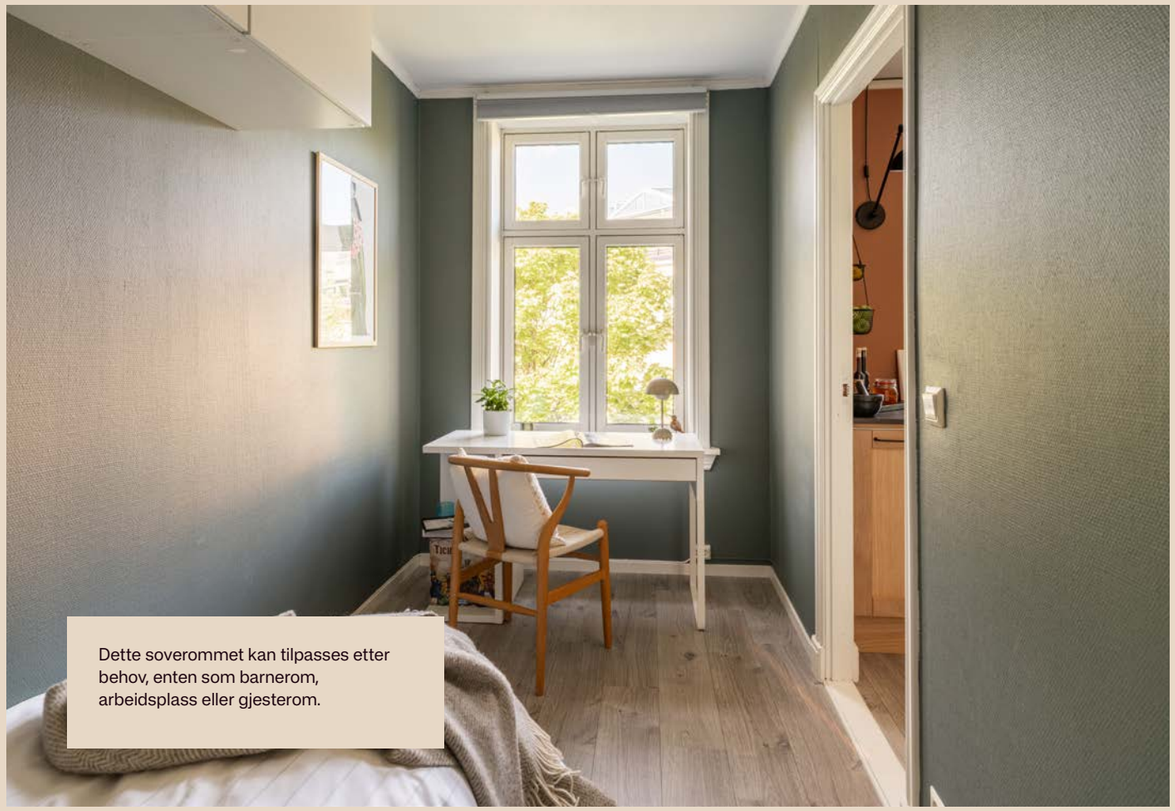


Innebygd vinskap fra NORCOOL i kjøkkeninnredningen.

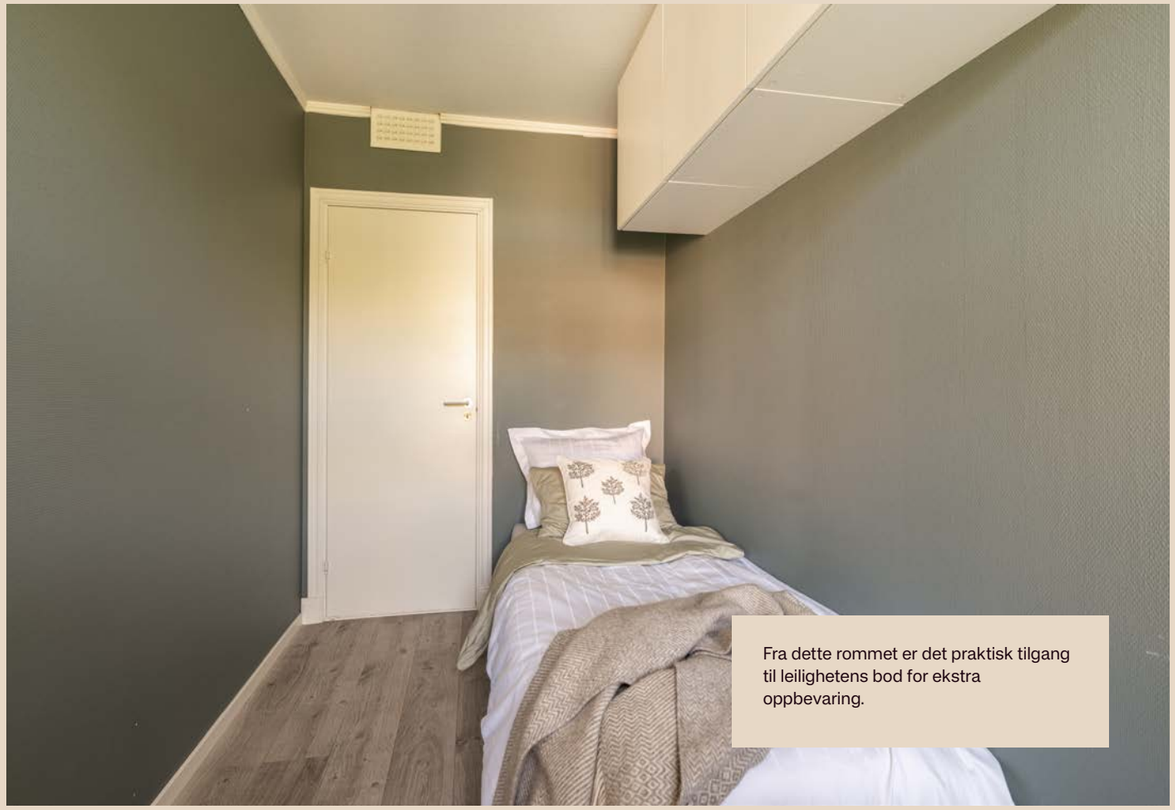
Leiligheten disponerer to soverom, begge med god plass til seng og møblering.



Hovedsoverommet fremstår rolig og innbydende med sin varme beigenyanse.



Dette soverommet kan tilpasses etter behov, enten som barnerom, arbeidsplass eller gjesterom.

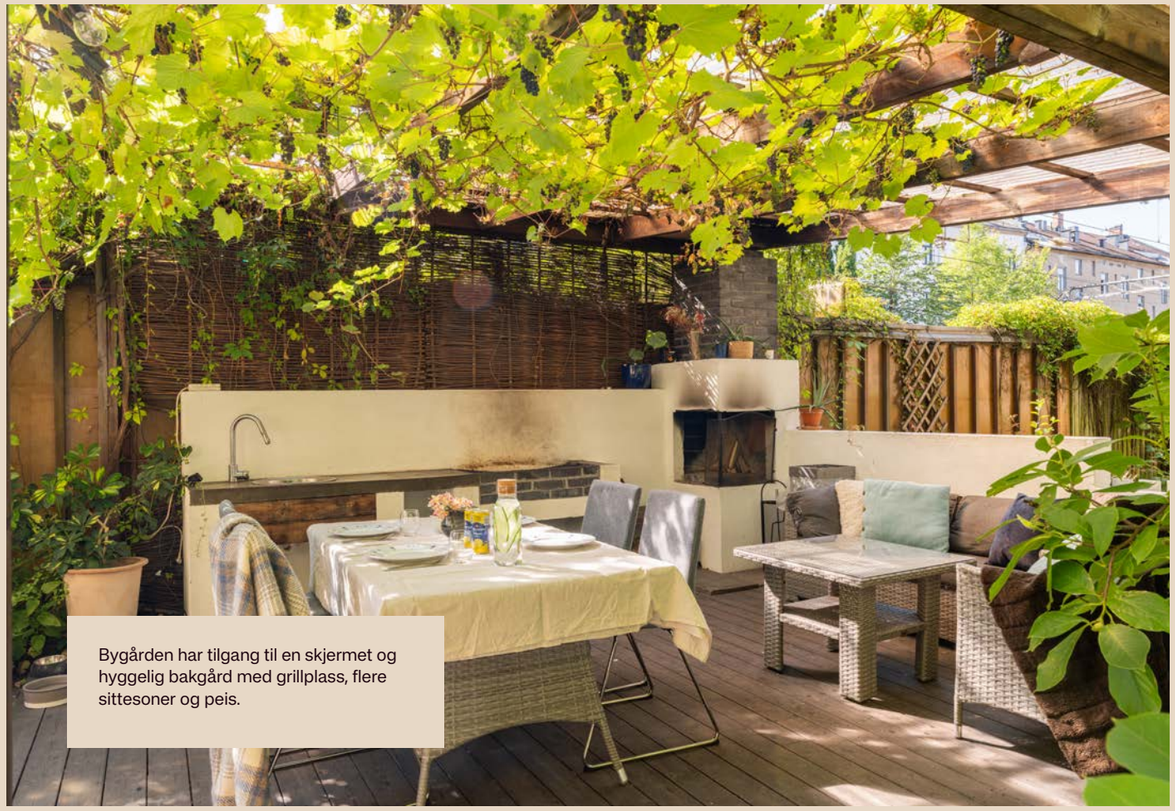


Fra dette rommet er det praktisk tilgang til leilighetens bod for ekstra oppbevaring.

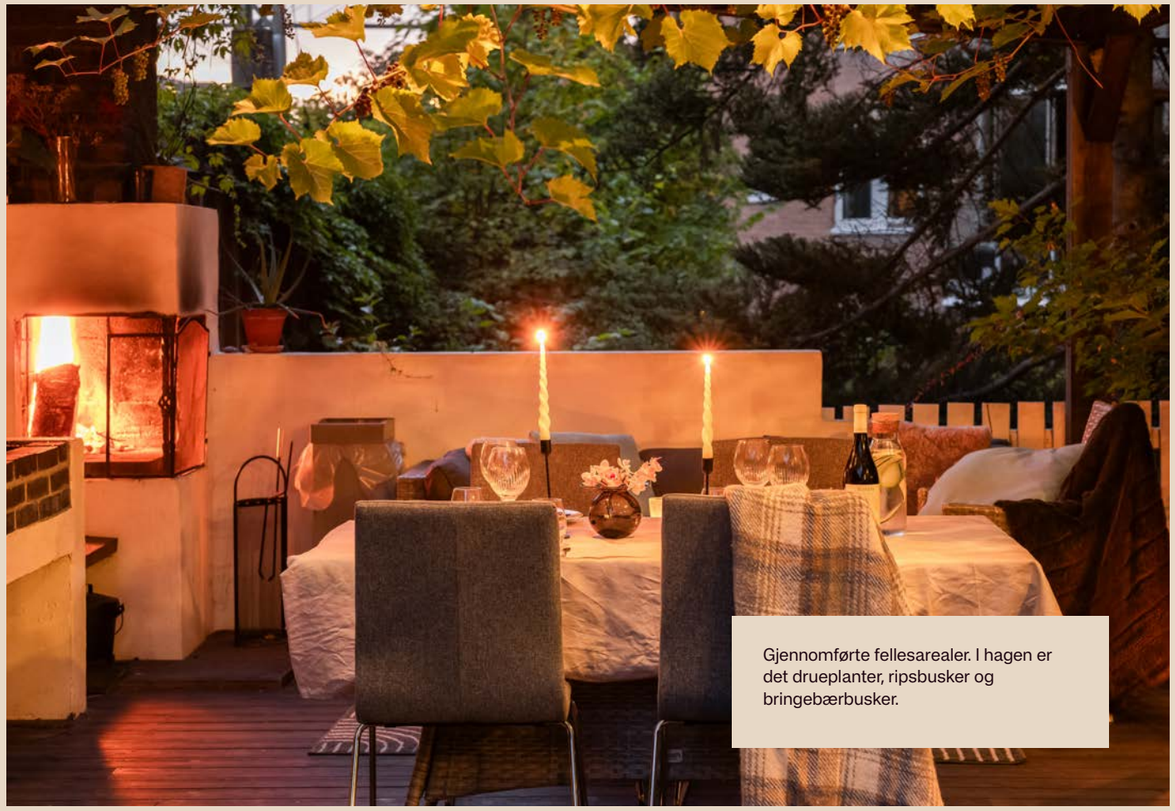
Badet ble oppgradert i 2017 og har moderne fliser, elektrisk gulvvarme og innfelte spotlys i taket.

Velkommen inn!

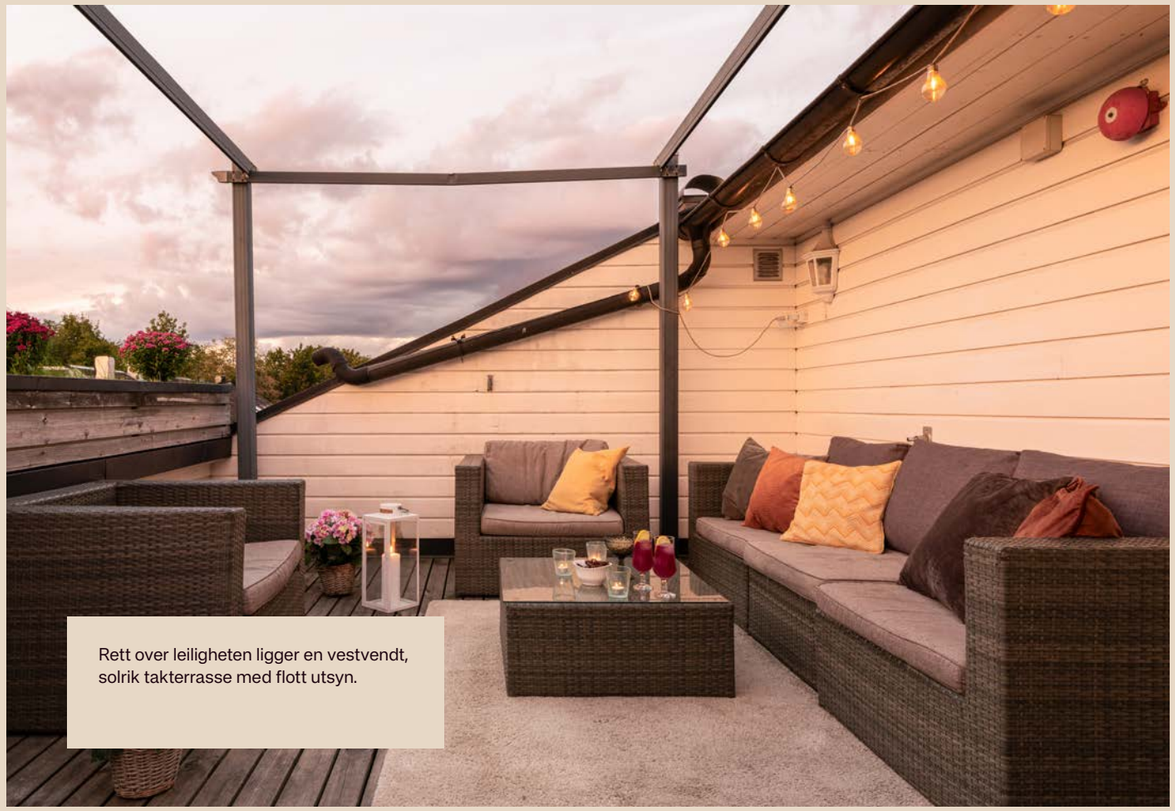
Inngangspartiet er lyst og innbydende, med praktisk garderobeløsning for ytterklær.



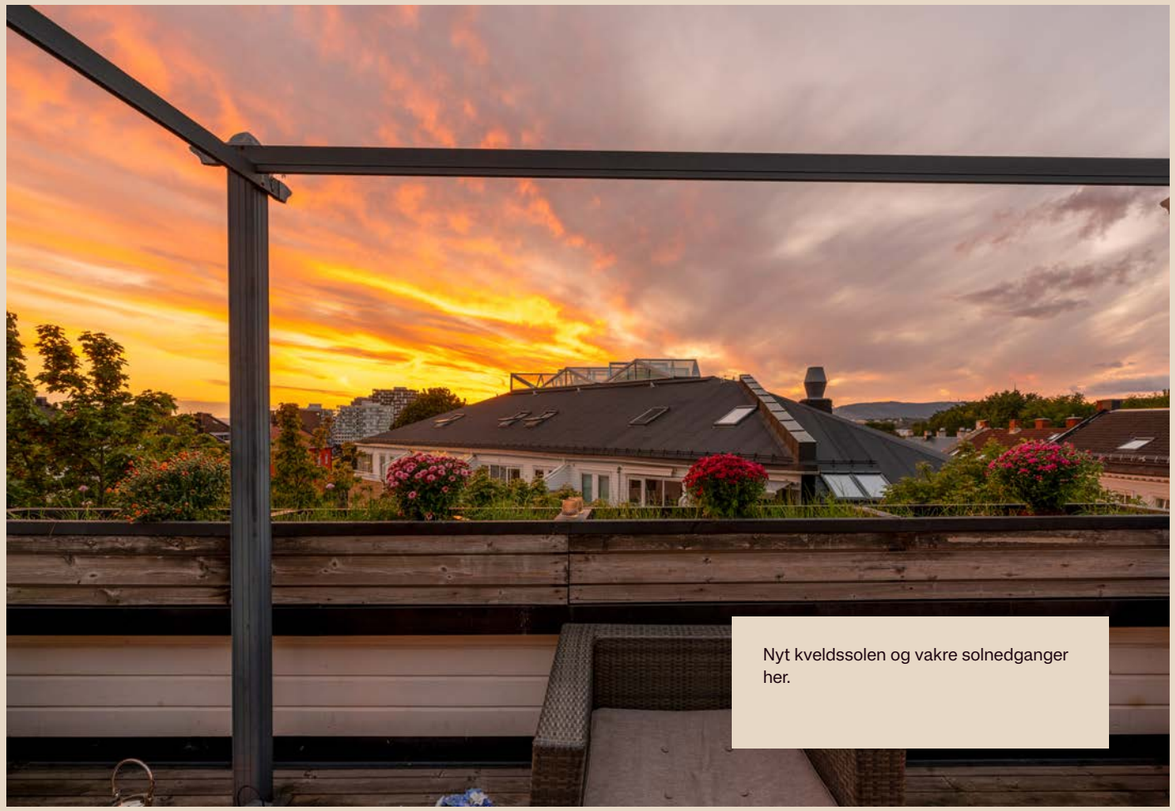
Bygården har tilgang til en skjermet og hyggelig bakgård med grillplass, flere sittesoner og peis.



Gjennomførte fellesarealer. I hagen er det drueplanter, ripsbusker og bringebærbusker.



Rett over leiligheten ligger en vestvendt, solrik takterrasse med flott utsyn.

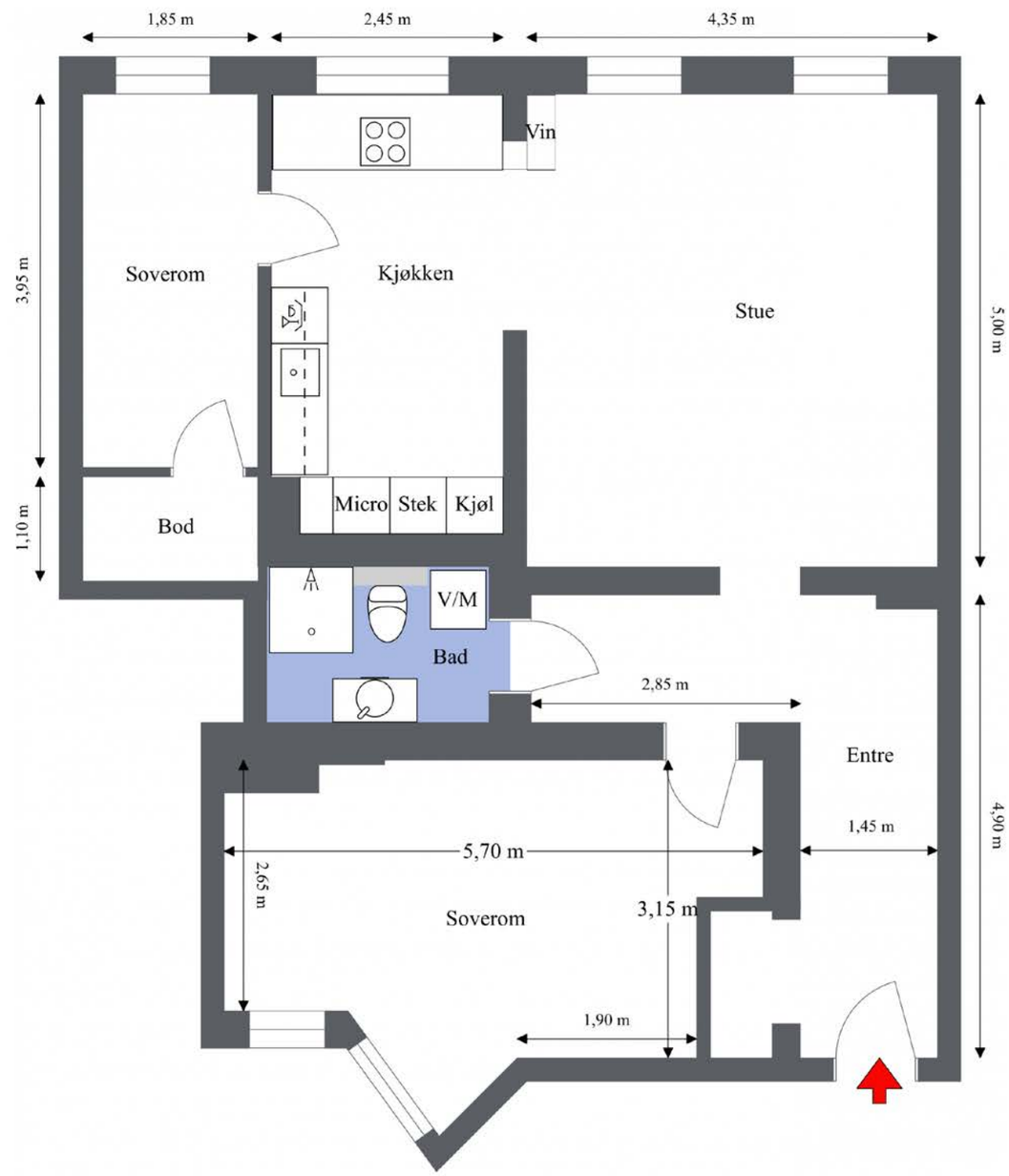


Nyt kveldssolen og vakre solnedganger her.

Plantegning

Takstmann Jan Berby MNTF

Schweigaards gate 67 A, lnr 11



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål. Faktiske målinger på stedet kan avvike noe og målene er ikke juridisk bindende.
Arealer er oppmålt på stedet.

SCHWEIGAARDS GATE 67A

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 6 870 000

Omkostninger kjøpers beløp

6 870 000,00 (Prisantydning)
117 348,00 (Andel av fellesgjeld)
---
6 987 348,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysingsgebyr hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
---
1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
6 988 438,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 997 338,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 6 997 338

Felleskostnader

Felleskostnader kr 7 976,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Avdrag felleslån: 2 718,-
Avdrag felleslån: 322,-
Renter felleslån: 101,-
Felleskostnader: 4 311,-
Renter felleslån: 346,-
Tilleggsytelser:
Trappevask: 95,-
Objekt: Dugnadstillegg 196/11 (1061 - 11): 83,-

Felleskostnader inkluderer også blant annet kommunale avgifter, felles byggforsikring og drift og vedlikehold av borettslaget.

Fra og med januar 2026 vil felleskostnadene øke til totalt kr 8 110,-.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkl. i felleskostnader.

Fellesgjeld

Kr 117 348 pr. 19.08.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 11432571, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 19.08.2025: 1 817 700
Andel av saldo: 94 520
(siste termin 01.05.2028)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av

fellesgjeld

Lånenummer: 16363146809, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 19.08.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 19.08.2025: 438 976
Andel av saldo: 22 828
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Sikringsordning

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper tegner eget abonnement.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 38 300 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 566 028(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 6 264 110(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i Gamlebyen i bydel Gamle Oslo. Her bor du både rolig og sentralt, med et bredt utvalg av kollektivtilbud. Like utenfor døren finner du 37-bussen som går fra Helsfyr til Nydalen via sentrum, samt 20-bussen som tar deg til Carl Berner, Grünerløkka og Torshov. Trikkelinjer mot Ljabru, Majorstuen og Bekkestua/Lilleaker ligger kun en kort spasertur unna, og både Grønland og Tøyen T-banestasjon er lett tilgjengelige. Det er også kort vei til Oslo bussterminal og Oslo S.

Området omtales ofte som det "nye Grünerløkka" – her finner du et pulserende byliv med et stort utvalg av kaféer som Fuglen, Håndbakt, Glutenfrihuset og Kumi, samt Arv som hver søndag serverer sin populære pannekakebuffet. For den som liker uteliv byr nærområdet på barer som Klosterenga kafe, Bernie's, Galgen og Preik, samt restauranter som ZZ Pizza, Roald & Umberto, Registan og Mad Love. I tillegg er gaten kjent for sine mange brukt- og retrobutikker, noe som gir strøket en særegen og kreativ atmosfære.

Herfra er det også kort vei til rekreasjon og naturopplevelser. Du kan ta en rusletur i Botsparken, gå opp Ekebergskrenten eller spasere ned til Sørenga for en dukkert. Gamlebyen er dessuten omgitt av flere parker og grøntområder, deriblant Klosterenga park – en unik skulpturpark med kunstneriske bekkeløp og installasjoner av billedhugger Bård Breivik. I tillegg ligger både Ekeberg, Middelalderparken og Botanisk hage i nærheten.

Med svært hyppige bussavganger er du på Jernbanetorget på under ti minutter, samtidig som du har gangavstand til hyggelige nabolag som Kampen, Vålerenga, Grønland og Jordal. Skoler og barnehager finnes også i kort avstand, noe som gjør beliggenheten både praktisk og attraktiv for flere livssituasjoner.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere.
Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 807 m²

Borettslagets tomt.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen fra byggeår. Dette innebærer at det ikke finnes dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk. Det er ikke uvanlig at denne dokumentasjonen ikke foreligger for bygårder fra 1800-tallet.
Det foreligger en uattestert byggeanmeldelse datert 1885. Byggeanmeldelser bekrefter når byggingen ble utført, og at byggesaken er påbegynt.
Det foreligger ferdigattest og byggetegninger for rehabilitering av bygården datert år 2000.
Dagens planløsning samstemmer med siste byggegodkjente tegninger.

Eiendommen er oppført før 1998 og og i hht. plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes ikke ferdigattest for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Kjøper påtar seg risikoen for fortsatt bruk av boligen, samt eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter.

Innhold

Areal

BRA - i: 84 m²
BRA - e: 1 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 85 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje
BRA-e: 0 m² Kjellerbod med 9,5m² gulvflate, men takhøyde på 1.85m gjør at bod ikke er et måleverdig areal.
4. etasje
BRA-i: 84 m² Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Bod

5. etasje

OM EIENDOMMEN

BRA-e: 1 m^2 Loftbod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Leiligheten disponerer en kjellerbod med 9,5m^2 gulvflate, men takhøyde på 1.85m gjør at bod ikke er et måleverdig areal. I tillegg en loftsbod med skråhimling med ca 6,5m^2 gulvflate og 1,3m^2 målbart areal.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde fra 2.40m-2.75m.

Standard

Entré:
Du ønskes velkommen inn i en lys og romslig entré med egen garderobenisje som gir god plass til yttertøy og sko. Leiligheten er tilknyttet callinganlegg med automatisk åpner, og har en lyd- og brannklassifisert inngangsdør. Entréen er oppgradert med downlights i himling, høytrykkslaminatgulv fra 2018 og malte overflater fra 2021 – kvaliteter som går igjen i store deler av boligen. En innbydende start på hjemmet, og et hyggelig sted å ta imot gjester.

Kjøkken:
Kjøkkenet ble totalrenovert i 2021 med en tidløs Epoq-innredning i massiv eik og tilpassede løsninger som både er praktiske og estetiske. Her finner du gjennomgående kvalitetsmaterialer, blant annet en eksklusiv benkeplate i Dekton. Kjøkkenet er utstyrt med hvitevarer i toppsjiktet:
- Bosch stekeovn
- Bosch kombiovn (mikrobølgeovn/stekeovn i ett)
- Bosch varmeskuff
- Electrolux oppvaskmaskin
- Electrolux kombiskap med fryseseksjon
- NORCOOL vinskap med to separate temperatursoner
- Bosch benkeventilator
Kjøkkenet har en delvis åpen løsning med naturlig plass til et lite frokostbord eller barløsning ved vindu. En moderne og funksjonell løsning som inviterer til både matlaging og sosiale måltider.

Stue:
Fra kjøkkenet eller entréen ledes du inn i leilighetens naturlige midtpunkt – stuen. Her finner du klassiske detaljer som stukkatur, rosett i himling og god takhøyde. De store vindusflatene med dype karmer slipper inn rikelig med lys og gir en luftig atmosfære. Stuen gir plass til både en stor sofagruppe og et romslig spisebord, og fremstår som et perfekt samlingspunkt for både hverdagsliv og sosiale anledninger. Veggene er malt i en tidsriktig fargetone, og gulvet er et slitesterkt høytrykkslaminat fra 2018.

Baderom:
Badet ble pusset opp i 2017 og fremstår delikat og moderne. Det er helfliset, har varmekabler i gulv og downlights i himling. Rommet er innredet med servant på heldekkende benkeplate, speilskap med belysning, veggmontert toalett samt regndusj med innfellbare glassdører. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Boligen har to soverom, begge med god plass til seng og nattbord. Hovedsoverommet har rikelig garderobeplass, mens det andre soverommet har direkte tilgang til leilighetens innvendige bod. Det minste rommet passer perfekt som barnerom, hjemmekontor eller gjesterom.

Oppbevaring:
Leiligheten har godt med lagringsplass. I tillegg til innvendig bod disponeres det en kjellerbod på ca. 9,5 kvm (ikke måleverdig areal på grunn av takhøyde) og en loftsbod på ca. 6,5 kvm gulvareal.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stone field Vernon taklampe på stua
- Taklampe på soverommet
- Vitrineskap på kjøkkenet

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Jan Berby

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Det er sprekk i en veggflis oppe ved døra. Et par små hakk i gulvfliser.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
- Total rehabilitering i september/oktober 2017 ved firma. Servant byttet i november 2020, det er ikke kjent for oss om dette var ved egeninnsats eller faglært. Dusjarmatur og blandebatteri byttet ved egeninnsats i september 2024.
- Smedsstad & Vangsøy Rørservice AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
- Ja, i 2017.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- Det er noe skjevheter/ujevnheter i gulvene grunnet byggets alder. Dør mellom kjøkken og soverom 2 er tung å lukke grunnet dette, kan antakelig fikses ved å pusse av en millimeter nederst på dørbladet. Det er noen

kosmetiske sprekker i tak, ved taklist og i murvegg mellom stue/kjøkken.

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
- 1: Oppgradering av hele bygårdens el-anlegg i 2018. 2: Full oppgradering av kjøkken inkl. tilkobling av hvitevarer, komfyrvakt, nye stikk, nye kurser i 2021. 3: Oppgradering av fiber i hele bygården i 2021. 4: Installering av dimmebryter i 2023. 5: Jording av stikkontakter, som påpekt i el-tilsyn i 2025. 6: Det er periodisk kontroll av ventilasjon i regi av borettslaget, kjenner ikke til firma.
- 1: Wist Mikaelsen og Gifstad. 2: Montera. 3: Homenet. 4: 24 Center 5: Boligelektrikeren

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- El-tilsyn i 2025

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Ja, kun av faglært
- Oppussing av felles takterrasse i 2019, gamle fliser ble fjernet og det ble lagt ny membran og nytt tredekke
- Arild Hvaal AS

Tilleggskommentar:
Hovedsoverom malt i 2025. Kjøkken malt i 2021. Stue og gang malt i 2020. Soverom 2 malt i 2018. Kjøkken oppgradert i 2021, inkludert flytting av vask med nye rør, utført av av Montera. Det har blitt utført flere mindre oppgraderinger av uteareal i regi av borettslaget, som bærbusker og flere sittesoner. Det er en kosmetisk misfarging nederst på endeveggen av kjøkkeninnredning.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:
Bygård over fire etasjer + kjeller og delvis utbygget loft.
Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke.Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater.
Trapper med stålvanger og tretrinn med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene.
Felles takterrasse i borettslaget.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Etasjeskille/gulv mot grunn
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik:
▪ Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på 15-25 mm på stuegulv.
Konsekvens/tiltak
▪ For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige dører
Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.
Vurdering av avvik:
▪ Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Dør mellom kjøkken og et soverom "subber" i nedkant.
Konsekvens/tiltak
▪ Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM
Overflater vegger og himling
Flislagte vegger og malte plater i himlinger.
Downlights montert i himling på bad.
Vurdering av avvik:
▪ Det er påvist sprekker i fliser.
Konsekvens/tiltak
▪ Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM
Overflater Gulv
20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.
Vurdering av avvik:
▪ Det er påvist sprekker i fliser.
Skade registrert i en flis.
Konsekvens/tiltak
▪ Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

Bygningsdeler vurdert med TG3:
-Ingen

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):
4. ETASJE > BAD/VASKEROM
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rom motsatt side av dusjsone har montert kjøkkeninnredning med høyskap og integrerte hvitevarer som gjør at en ikke kommer til veggen.
Vurdering av avvik:
▪ Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Konsekvens/tiltak
▪ TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Øvrig informasjon

Adresse

Schweigaards gate 67A, 0656 OSLO

Gnr. 233, bnr. 391, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 11 i Schweigaardsgate 67
Borettslaget med orgnr. 976807650

Selger

Lilly Nguyen og Per Odlo

Borettslag

Schweigaardsgate 67 Borettslaget

Organisasjonsnummer: 976807650

Andelsnummer: 11

Borettslaget Schweigaards gate 67
Forretningsfører: USBL
Borettslaget består av 24 boliger.
Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensdioige
Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets gjeld, men borettslagets løpende utgifter må dekkes av andelseierne gjennom månedlige fellesutgifter (husleie).

Styrets arbeid

Noen saker i året som har gått:
Setningsskadet pillar i kjelleren ble revet og murt opp igjen
Videre utredning av problemet med vanninnsig i kjelleren og graving av kanal for å teste om vannet kunne ledes mer kontrollert
Utbedring av skadet gelender 4 etg oppgang A
Etablert kontakt med firma som kan rydde snø på taket via klatrere
Montering av flere sensorer til brannvarslingsanlegget, opprettet kontakt med vekterfirma alarm 24 som har funksjon som førstekontakt i tilfelle brannalarmen skulle gå
Annet:
Diverse løpende HMS, vedlikeholdsoppgaver og skadesaker
Oppfølging av vaktmester, renhold og skadedyrbekjempelse
Oppfølging av gårdens tekniske anlegg; ventilasjon, brannvarslingsanlegg, brannslukkere, varmekabler
Det ble arrangert to dugnader.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 53659721

Husdyr: Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. Det settes imidlertid en øvre grense på maksimalt 5 dyr per boenhet. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealene innendørs.
Innen borettslagets område skal hunden alltid holdes i bånd. Hunder er tillat i hagen, ekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er ikke tillat å bruke hagen kun for at hunden skal gjøre fra seg, dette må gjøres utenfor borettslagets eiendom.
Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret.

Forkjøpsrett: Praktiseres ikke.

Styregodkjennelse: Erverver av andelen må godkjennes av borettslagets styre.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: I 2025 er det budsjettert med et overskudd på 835 473,-.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 6 372 kWh for 2024. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Regulerings og arealplaner: Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til bolig.
For mer informasjon om gjeldende reguleringsforhold, kontakt megler eller se Plan- og bygningsetatens nettsider. Det anbefales å søke på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer.

Tinglyste heftelser

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

301/233/391:
13.02.1886 - Dokumentnr: 991816 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om veg

24.06.1886 - Dokumentnr: 991817 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om benyttelse

17.06.1960 - Dokumentnr: 510398 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1965 - Dokumentnr: 513695 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

27.11.1969 - Dokumentnr: 522319 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.12.1969 - Dokumentnr: 523499 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

19.02.1993 - Dokumentnr: 7786 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver Oslo kommune.

28.11.1996 - Dokumentnr: 68210 - Bruksrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:393 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:4
Bestemmelse om benyttelse for del av d.eid
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, etat for
eid. og utbygg.
Med flere bestemmelser

13.02.1886 - Dokumentnr: 900003 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:389

03.11.1992 - Dokumentnr: 52827 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:395 Snr:5
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant: Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 14 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

OM EIENDOMMEN

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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 avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Tilbud lånefinansiering

Boliglån hos SpareBank 1 SMN

Som kunde i Emera kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner SpareBank 1 SMN. Rådgiverne i SpareBank 1 SMN står klar for å hjelpe deg og tilbyr konkurransedyktige priser.

Det er enkelt og uforpliktende å søke om lånSamme rente på mellomfinansieringen som det ordinære boliglånet, noe som gir økonomisk trygghet ved boligbytte
God oversikt over hele økonomien din i Norges beste mobilbank
Vær klar til budrunden.

Søk lån på smn.no

OM EIENDOMMEN

Ønsker du å snakke med en rådgiver? Da kan du avtale møte på et tidspunkt som passer deg, rett i rådgiverens kalender.

Avtal møte med rådgiver på smn.no/kundemøte

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 73 673,48
Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Markedspakke: kr 23.900
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:
Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 470,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.
Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 142 343,48
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:
Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg.
Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsanvarlig

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner
emir.resulbegovic@emera.no
Tlf: 473 97 811

Rikke Johnsen Egeland
Eiendomsmeglerfullmektig
rikke.egeland@emera.no
Tlf: 481 96 699

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

13.10.2025

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

SCHWEIGAARDS GATE 67A

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250100

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Per Odlo	Lilly Nguyen

Gateadresse
Schweigaards gate 67A

Poststed	Postnr
OSLO	0656

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i en veggflis oppe ved døra. Et par små hakk i gulvfliser.

Initialer selger: PO, LN

1

Document reference: 02250100

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Total rehabilitering i september/oktober 2017 ved firma. Servant byttet i november2020, det er ikke kjent for oss om dette var ved egeninnsats eller faglært. Dusjarmatur og blandebatteri byttet ved egeninnsats i september 2024.

Arbeid utført av: Smedsstad & Vangsøy Rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i 2017.

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

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 noe skjevheter/ujevnheter i gulvene grunnet byggets alder. Dør mellom kjøkken og soverom 2 er tung å lukke grunnet dette, kan antakelig fikses ved å pusse av en millimeter nederst på dørbladet. Det er noen kosmetiske sprekker i tak, ved taklist og i murvegg mellom stue/kjøkken.

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: 1: Oppgradering av hele bygårdens el-anlegg i 2018. 2: Full oppgradering av kjøkken inkl. tilkobling av hvitevarer, komfyrvakt, nye stikk, nye kurser i 2021. 3: Oppgradering av fiber i hele bygården i 2021. 4: Installering av dimmebryter i 2023. 5: Jording av stikkontakter, som påpekt i el-tilsyn i 2025. 6: Det er periodisk kontroll av ventilasjon i regi av borettslaget, kjenner ikke til firma.

Arbeid utført av: 1: Wist Mikaelsen og Gifstad. 2: Montera. 3: Homenet. 4: 24 Center 5: Boligelektrikeren

Filer

samsvarserklæring montera.pdf | samsvarserklæring boligelektrikeren.pdf | samsvarserklæring 24 center.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: El-tilsyn i 2025

Filer

Document reference: 02250100

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppussing av felles takterrasse i 2019, gamle fliser ble fjernet og det ble lagt ny membran og nytt tredekke

Arbeid utført av: Arild Hvaal AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250100

Tilleggskommentar

Hovedsoverom malt i 2025. Kjøkken malt i 2021. Stue og gang malt i 2020. Soverom 2 malt i 2018. Kjøkken oppgradert i 2021, inkludert flytting av vask med nye rør, utført av av Montera. Det har blitt utført flere mindre oppgraderinger av uteareal i regi av borettslaget, som bærbusker og flere sittesoner. Det er en kosmetisk misfarging nederst på endeveggen av kjøkkeninnredning.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02250100

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Odlo	ec7f34b9dec0d591a9b73 5a3742dc673d11856bc	26.08.2025 15:09:31 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lilly Nguyen	a1df773780ce2fbfab51216 130b646f63841524d	26.08.2025 15:08:36 UTC	Signer authenticated by One time code

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Document reference: 02250100

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 67A - Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 101 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	1 min 0 km	
Oslo Hospital Linje 13, 19	7 min 0.5 km	
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	10 min 0.8 km	
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 1.3 km	

Skoler

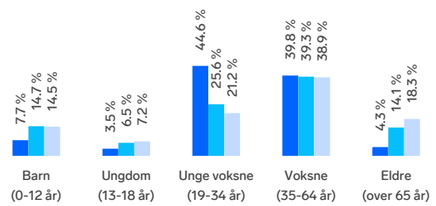
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	3 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	14 min 1.1 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 351 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min 2.5 km
Hersleb videregående skole	18 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	19 min 1.6 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) 77 barn	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	2 min 0.1 km
Joker Gamlebyen Søndagsåpent	3 min 0.3 km

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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående
3. Trikk

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

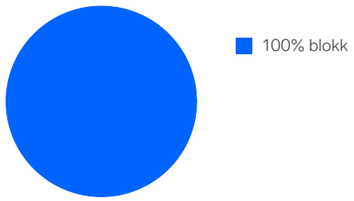
Vedlikehold veier
Godt velholdt 74/100

Kvalitet på barnehagene
Bra 74/100

Sport

Gamlebyen skole Ballspill	3 min 0.2 km
Ruinparken balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Grip Gym	7 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

Boligmasse



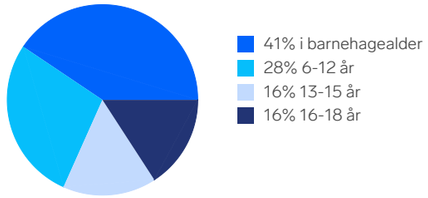
«Komfortabelt å bo midt i byen samtidig som det er lekeplasser og parker for de små. Kort veg til skole og barnehage. Hyggelig og etablert nabolag.»

Sitat fra en lokalkjent

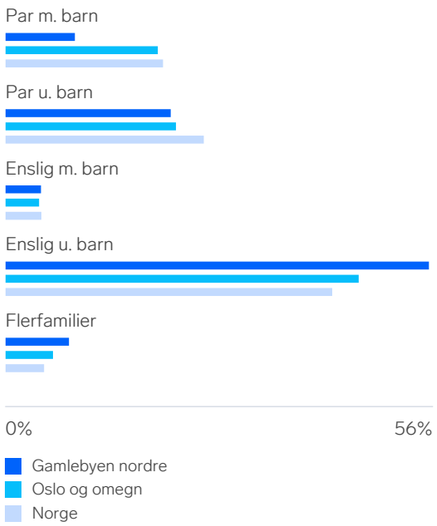
Varer/Tjenester

Grønland Basar	10 min
Vitusapotek Grønland Basar	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



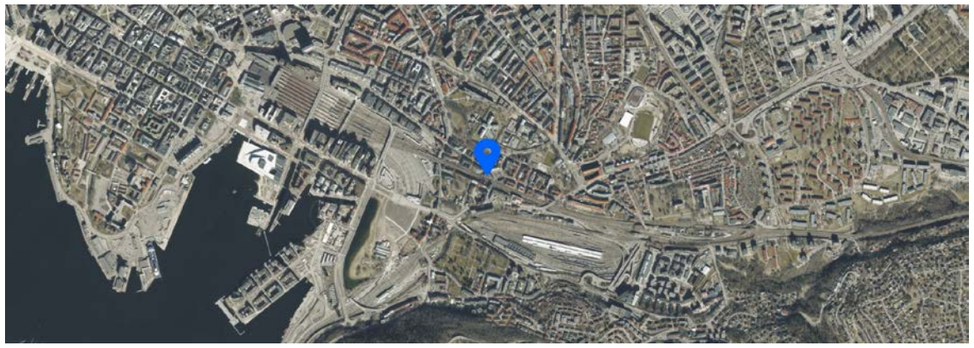
Familiesammensetning

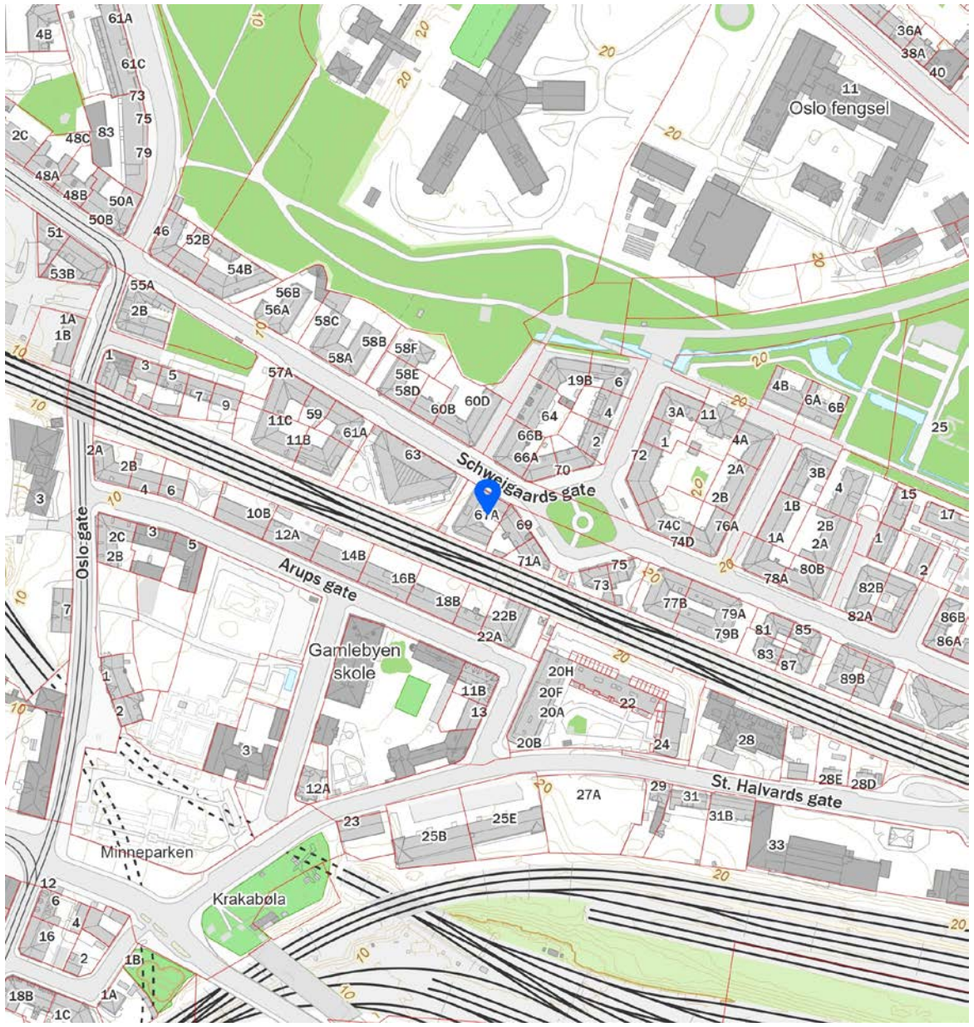


Sivilstand

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

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





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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500

soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til Emera (kr 5 149 for Borettslagseiendom, kr 7 071 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 623 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Norsk takst

Tilstandsrapport

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter
Schweigaards gate 67 A, 0656 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 391
Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 84 m²

Befaringsdato: 22.08.2025 **Rapportdato:** 29.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15467-2870 **Referansenummer:** QU1409

Autorisert foretak: Takstmann Jan Berby MNTF **Sertifisert Takstingeniør:** Jan Berby **Vår ref:** Deres ref; 02250100 Schweigaards gate 67 A

TAKSTPARTNER
TAKSERING I OSLO OG AKERSHUS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

TAKSTPARTNER TÅSEN

Takstpartner Tåsen er et kontorfellesskap for takstmenn med kontor på Tåsen i Oslo. Fra 1.1.2020 er vi 4 selvstendige takstmenn tilknyttet dette kontoret. I tillegg har Takstpartner andre kontorer rundt om i Oslo og Akershus. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tyngre fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Takstpartner.

Takstmann Jan Berby er opprinnelig utdannet tømrer/tømrermester, har jobbet som takstmann siden 1998 og har utført i overkant av 10 000 verdi- og tilstandsrapporter. I tillegg utføres ferdigbefaringer og overtakelser av ny bolig prosjekter. Har sertifikater innenfor Bolig Tilstand, Bolig Verdi og TEGoVA Residential Valuer (TRV)

Rapportansvarlig

Jan Berby
Uavhengig Takstingeniør
jan@takstpartner.no
924 69 095

Schweigaards gate 67 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 391
0301 OSLO

Takstmann Jan Berby MNTF
Pb. 80 Tåsen
0801 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.

Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.
Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Normalt drevet sameie med bygningsmasse oppført på 1880 tallet i tradisjonell byggeskikk for denne perioden. Normale oppgraderinger er utført. Eldre eiendommer har større vedlikeholdsbehov og behov for utskiftninger/fornyelser pga større risiko for fuktskader, soppangrep, setninger osv. enn nyere eiendommer. Eiendommen er oppført i henhold til byggeskikk gjeldende i den perioden den ble oppført og/eller rehabilitert. Overflater og våtrom er vurdert mot hva som må forventes av standard som følge av bygningens alder.
Leiligheten ligger i 4. etasje og har et baderom som ifølge tidligere prospekt ble modernisert i 2017, ny kjøkkeninnredning ble montert i 2021. Forøvrig framstår leiligheten i dag som normalt pent oppusset og vedlikeholdt.
Tilstandsanalysen har avdekket noen få symptomer på svikt og avvik fra normal standard. Det er gjennomgående registrert TG 1 og et par TG 2 som blant annet er gitt pga enkelte sprekker i fliser på bad, dør som tar i nedkant og skjevheter i gulv/bjelkelag.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

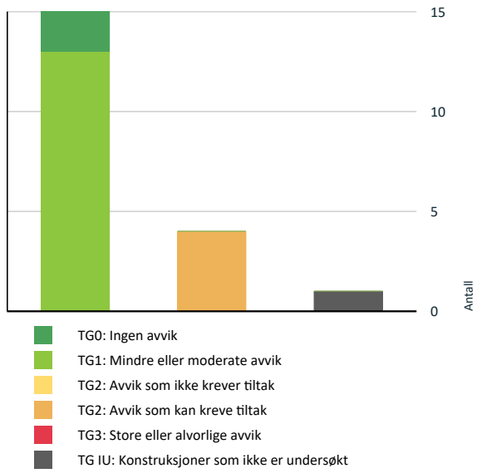
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBYGG MED FLERE

Byggeår	Kommentar
1887	Bygning tatt i bruk ifølge Norges Eiendommer.

UTVENDIG

Felles bygningsmasse

Bygård over fire etasjer + kjeller og delvis utbygget loft.
Grunnmur oppført i uisolert murverk og naturstein. Støpt kjellerdekke.Trebjelkelag isolert med stubbloftsleire.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med stålplater.
Trapper med stålvanger og tretrinn med vinylbelegg og malte murvegger mellom etasjene.
Felles takterrasse i borettslaget.
Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer med trerammer og 2-lags isolerglass.

TG 1 Dører

Entredør i B30 og dB35 kvalitet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Oppholdsrom med laminat på gulvene, platekledde vegger, noen malt og noen med malt strie og malte plater i takene bortsett fra tak i stue med malt rabitztpuss, stukkatur og rosett. En vegg i entre og vegg mellom stue og kjøkken med pusset mur. Overflater stort sett pusset opp i 2018/2020, mens hovedsoverom ble malt i 2025.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på 15-25 mm på stuegulv.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

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

TG 2 Innvendige dører

Hvite folierte innerdører med hvitmalte karmer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dør mellom kjøkken og et soverom "subber" i nedkant.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderom med flislagte overflater og varmekabler.
Baderom ble modernisert i følge tidligere prospekt i 2017.

Årstall: 2017

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og malte plater i himlinger.
Downlights montert i himling på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

20/20 fliser på gulv med fall mot sluk plassert i dusjsone.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Skade registrert i en flis.

Konsekvens/tiltak
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er montert membran og plastsluk med klemring på bad.

Årstall: 2017

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj på gulv med dusjdører i herdet glass. Servant med skuffeinnredning. Klosett med vegghengt klosettskål og innebygget sisterne.
Opplegg for vaskemaskin.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk fra baderom tilkoplet felles ventilasjonsanlegg.

4. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Rom motsatt side av dusjsone har montert kjøkkeninnredning med høyskap og integrerte hvitevarer som gjør at en ikke kommer til veggen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning med ramme og speil skapfronter, Dekton Keyla (keramisk) benkeplater, nedfelt oppvaskkum og et greps armatur. Integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kombi micro/stekeovn, stekeovn, induksjon koketopp, vinskap og kjøl-/fryseskap. Plater mellom benk og overskap. Water-guard og komfyrvakt montert.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert kullfilterventilator i koketopp i tillegg til balansert ventilasjon av rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Felles hoved vann tilførselsrør i kobber lagt skjult i kanaler.
Vanninstallasjoner i leiligheten montert med "rør i rør" system (PEX).
Fordelingsskap med stoppekraner på bad. Hoved stoppekraner plassert bi kjøkkenbenk.

TG 1 Avløpsrør

Felles avløpsrør av støpejern som er lagt skjult i kanaler.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg montert i sameiet. Avtrekk fra kjøkken og bad og tilluft til soverom og stue.

TG 1 Oppvarming

Tilstandsrapport

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med panelovner samt gulvvarme på bad.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer 1x10, 1x13, 4x15 og 1x20 Amp kurser og jordfeilbryter på alle kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Nytt opplegg på kjøkken i 2021.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

TG 0 Brannteknikske forhold

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

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

Sentralt røykvarslersystem. Pulverapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

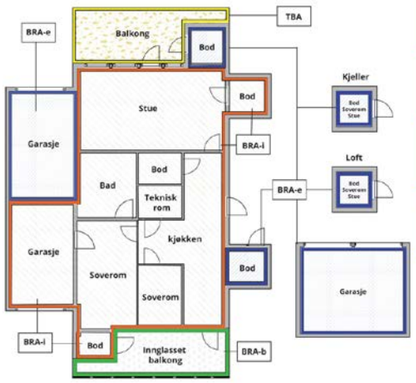
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i brannceller inndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	84			84	
Kjeller					
Loft		1		1	
SUM	**84**	**1**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, Gang, Soverom, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Bod		
Kjeller		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Arealer målt innvendig på stedet. Innvendige vegger, kanaler og sjakter er medtatt BRA-i.
Takhøyde fra 2.40m-2.75m.
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod med 9,5m² gulvflate, men takhøyde på 1.85m gjør at bod ikke er et måleverdig areal. I tillegg en loftsbod med skråhimling med ca 6,5m² gulvflate og 1,3m² målbart areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Andelsleilighet i boligbygg med flere boenheter	81	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.8.2025	Jan Berby	Takstingeniør
	Lilly Nguyen	Kunde
	Per Odlo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	391		0	806.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 67 A

Hjemmelshaver
Schweigaardsgate 67 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
11/SCHWEIGAARDSGATE 67 BORETTSLAGET	976807650	11	USBL. Telefon: 22 98 38 00	Lilly Nguyen og Per Odlo

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende
11	100

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Treroms andelsleilighet beliggende i Gamlebyen i et veletablert og populært boligområde bestående av murgårder i kvartalsbebyggelse. Parker, friområde og idrettsplass innen gangavstand. Sentral beliggenhet med kort avstand til offentlige kommunikasjonsmidler, skoler, forretninger og servicetilbud.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Om tomten

Fellesarealer er pent opparbeidet. Belegningsstein på gangarealer. Beplantning i form av gressplen, prydbusker og beplantning. Egen overbygget grillplass med plass sittegruppe.
I tillegg felles takterrasse med fin utsikt over nabolag.

Parkering

Parkering i omkringliggende veier etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	53659721			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eiers egenerklæring er mottatt og gjennomlest. Egenerklæringen har ikke vesentlige avvik fra registrerte forhold.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Opplysninger vedrørende eiendomsbetegnelser, gårdsnummer, bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår oppgitt ved elektronisk grunnbok, Norges Eiendommer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.08.2025	
2	31.08.2025	Rettet opp i noen skrivefeil.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QU1409

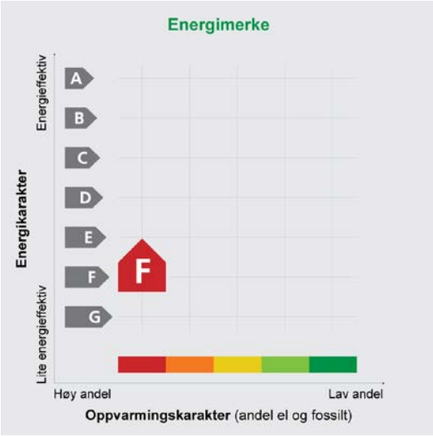
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENOVA

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 67 A
Postnr	0656
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	233
Bnr.	391
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	80608985
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2021-1213060
Dato	07.01.2021



Innmeldt av	Katherine Thornton

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

1

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

2

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1887
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	83
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaards gate 67 A
Postnr/Sted: 0656 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0401
Dato: 07.01.2021 13:25:29
Energimerkenummer: A2021-1213060
Ansvarlig for energiattesten: SCHWEIGAARDSGATE 67 BORETTSLAGET
Energimerking er utført av: Katherine Thornton

Gnr: 233
Bnr: 391
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80608985

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

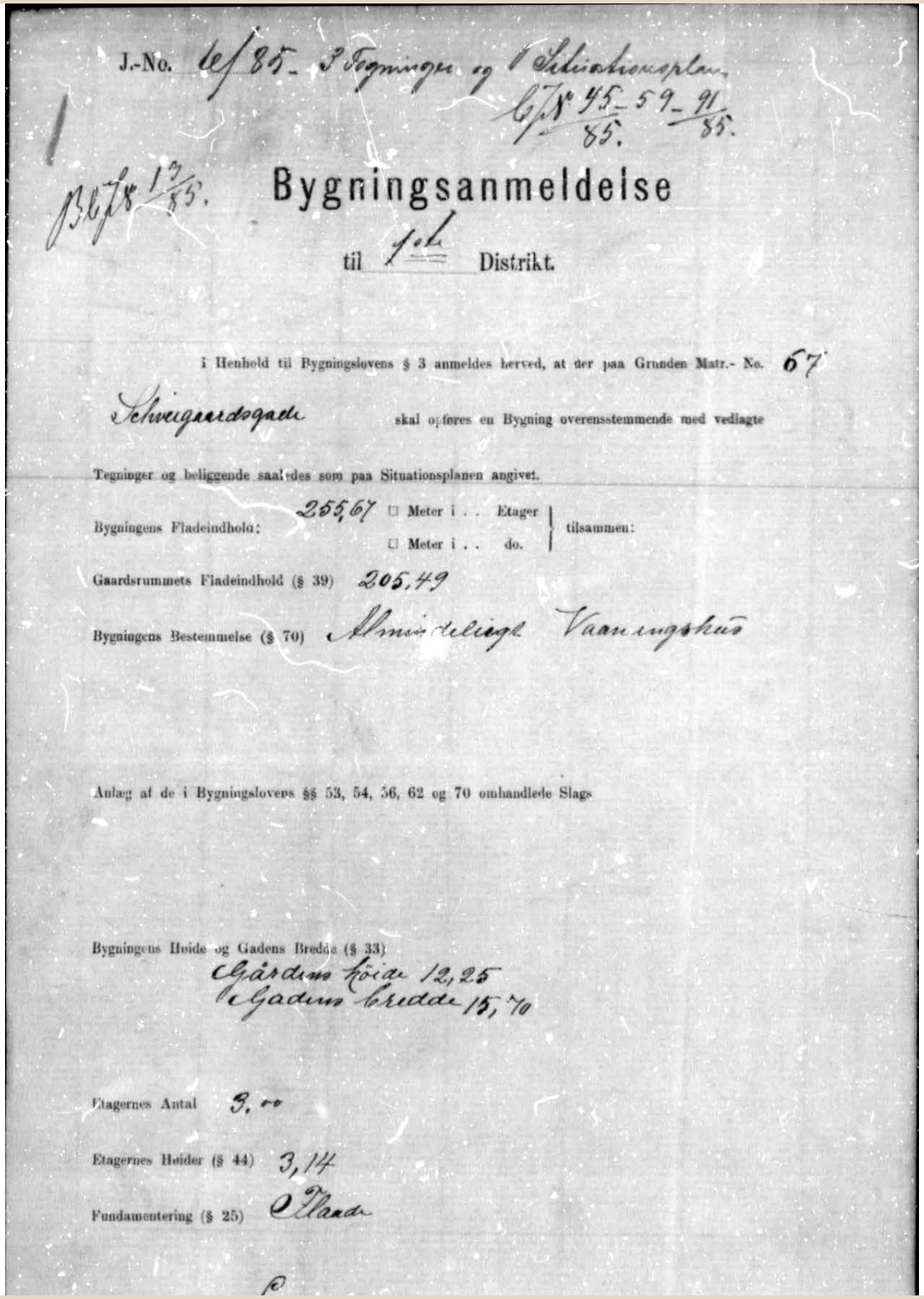
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



J.-No. 1e/85 – 3 Tegninger og 1 Situationsplan.
Gj.Nr 45-59-91/85.
Bef.Nr 13/85.

Bygningsanmeldelse

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No. 67 Schweigaardsgade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 255,67 □ Meter i . . Etager / □ Meter i . . do. } tilsammen:

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 205,49

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Almindeligt Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
Gårdens Høide 12,25
Gadens Bredde 15,70

Etagernes Antal 3,00

Etagernes Høider (§ 44) 3,14

Fundamentering (§ 25) Plade

Bygningsmateriale, § 26 Almindelige

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

2

Tagtækning, § 35 Tagsten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Ved badet

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trehapper

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 5 Piber

Fritliggende Kakkelovne (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 i Etagerne inreden for Piderne, forsynede med loverette faldrør, og tilstrekkelig Ventilation

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Dan Bygg AS
v/Niels S. Pedersen
Konglestien 48
1412 SOFIEMYR

Dato: 26 MAI 2000

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199602910-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kjell Stølan | Arkivkode:

Byggeplass:	SCHWEIGAARDS GATE 67	Eiendom:	233/391
Tiltakshaver:	Rekkedal Per K.	Adresse:	Postboks 3209 Elisenberg, 0208 OSLO
Søker:	Arkitektene Dahl & Myrhol ans	Adresse:	Wilses gate 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 20.04.99.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt igangsettingstillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Kjell Stølan
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20 Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920 Postgiro: 0800.10.41300 Org.nr.: 971 040 823

J.-No. 91/85 4 Tegninger og 1 Situationsplan

678. 1037 – 1061 – 1085. 85

Bygningsanmeldelse

– 3 – 9 – 29. 86. 86.

til 1ste Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.- No. 67 ved Schweigaards Gd. skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 465.00 □ Meter i 4 Etager; □ Meter i . . do. } tilsammen: 1864 □ Meter

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 333.56 □ Meter

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)
Bygningens Høide 15.68 M.
Gadens bredde 15.70 „

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høider (§ 44) 3.46 m

Fundamentering (§ 25) Hele Fladen

Grundbeskaffenhed Ler

Bygningsmateriale, § 26 Almindelige

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

4

Tagtækning, § 35 Tagpape

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Ser Vedhæftet

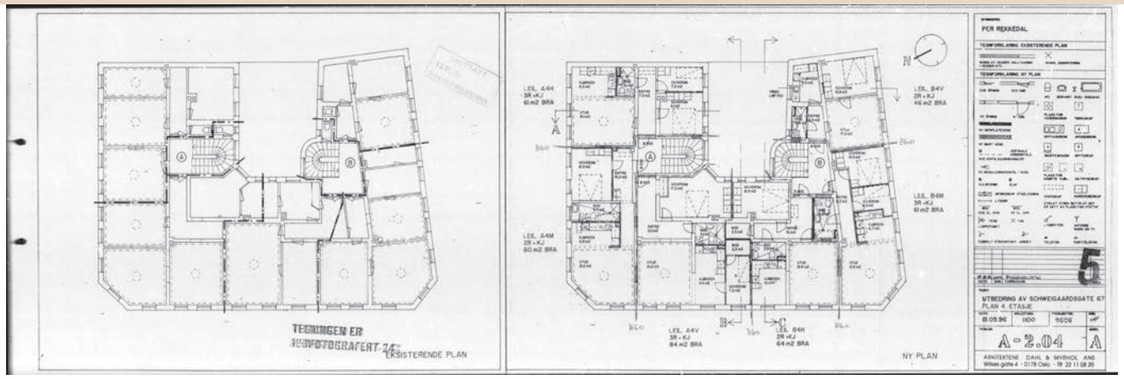
Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Trapper af Jern

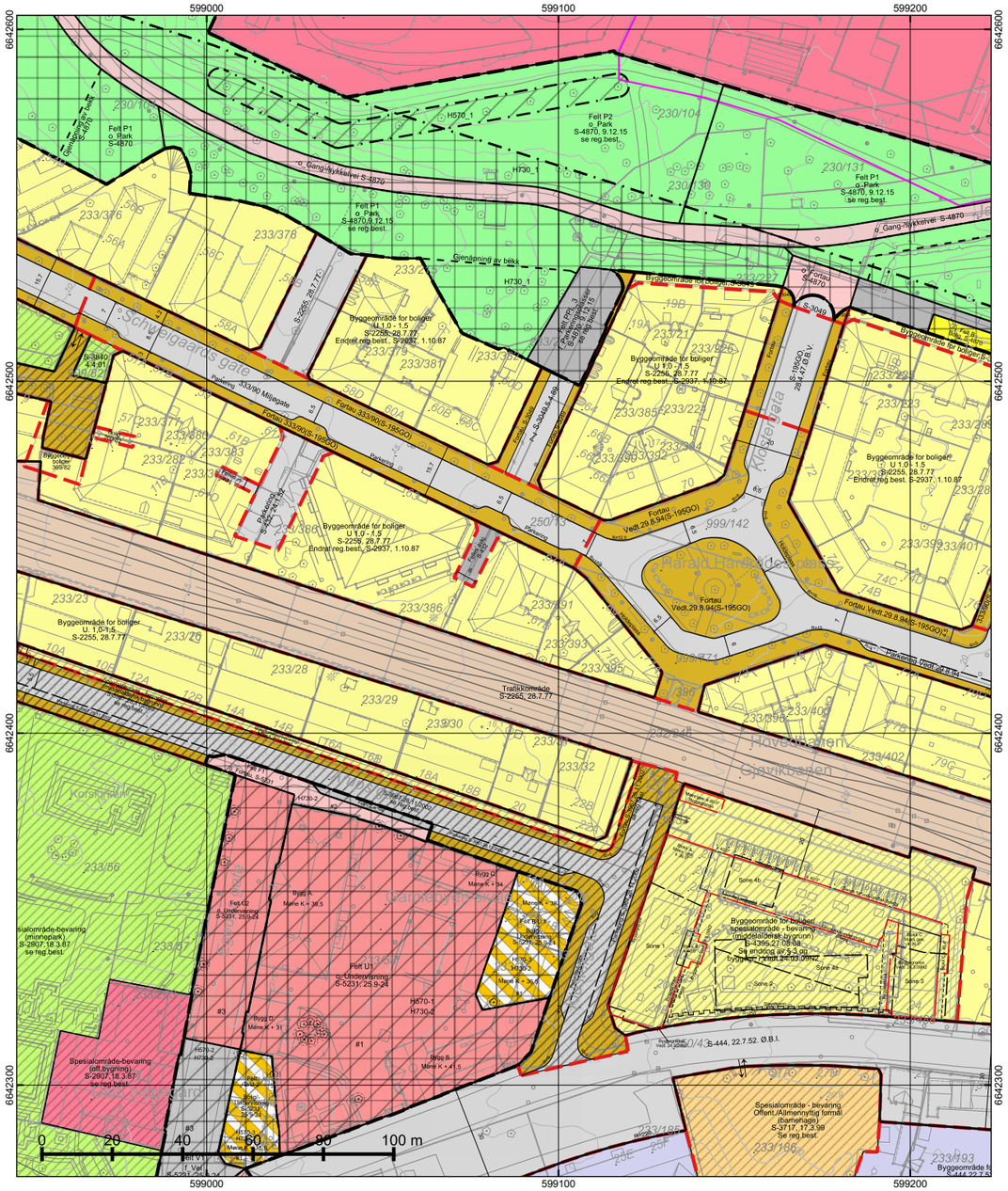
Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e) 9 Piber

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, §§ 63 og 64 i Etagerne indrettes Jordet, forsynet med lovrette Faldrør og tilstrækkelig Ventilation

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 330332/ 86517347

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 67A

Gnr/Bnr: 233/391

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

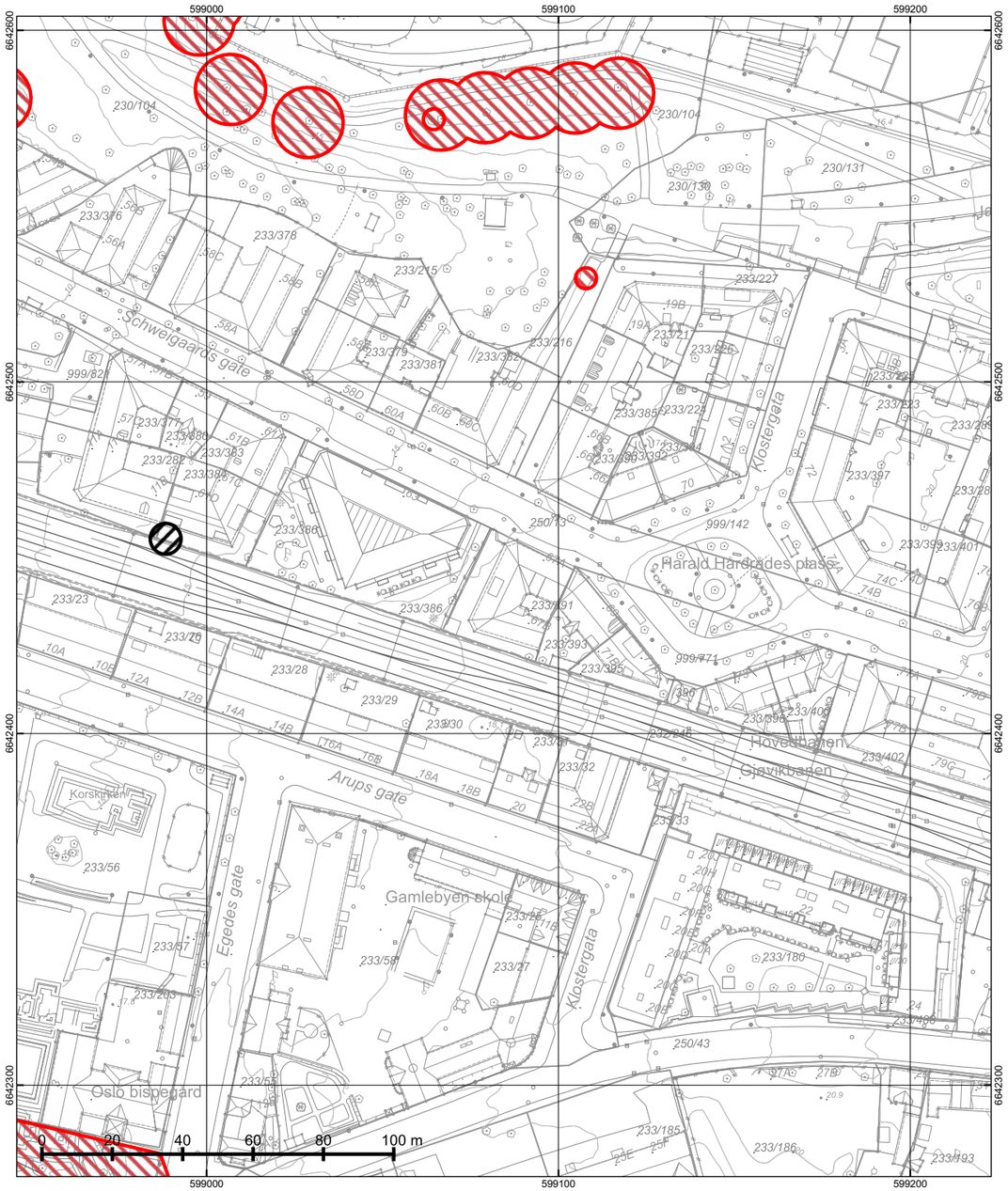
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2012 - Fortau
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 667 - Spesialområde bevaring friområde
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig
- 675 - Spesialområde bevaring annet underformål

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense

- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker: lks
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

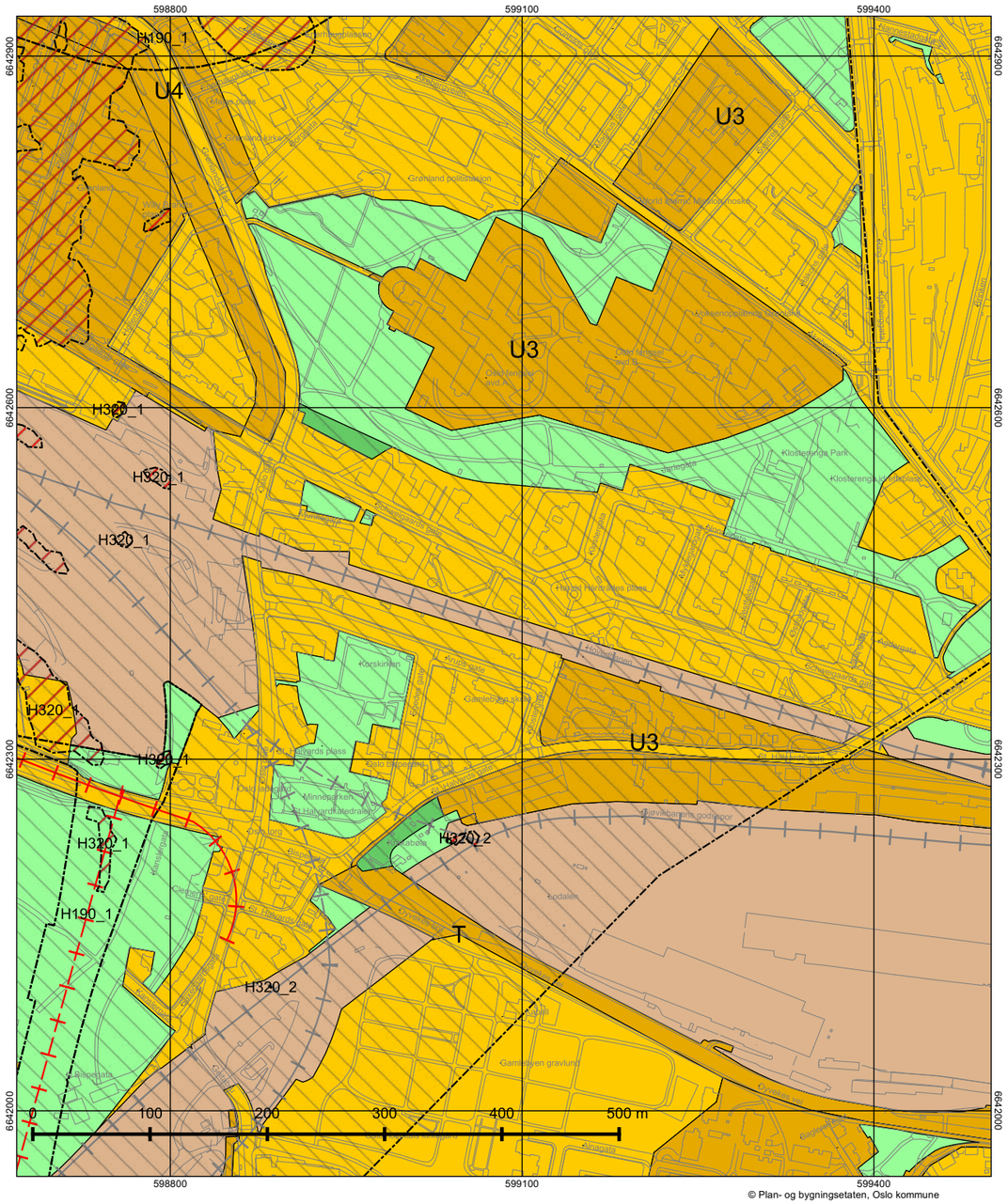
Naturmangfold

– 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: 330332/ 86517347
Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 67A
Gnr/Bnr: 233/391

Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330332/86517347
Deres ref.: 63976/ LOGR@MSEMERA

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
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-432

Regulering for eiendommene langs sydsiden av Schweigaards gate på strekningen mellom Oslo gate og St. Halvards gate.

S-432 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 24.01.1952
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195201383
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V201092, V290894, 33390

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Borettslaget Schweigaards gate 67		**Vår ref.:**	196/11	**Fødselsdato eier:**	10.02.1993
Schweigaards gate 67 A		**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	05.04.1993
0656 OSLO		**Eiere:**	Per Odlo, Lilly Nguyen		
Organisasjonsnr:	976 807 650	**Andelsnr:**	11		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 976**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	2 718
	Avdrag felleslån	322
	Renter felleslån	101
	Felleskostnader	4 311
	Renter felleslån	346
Tilleggsytelser:	Trappevask	95
Objekt:	Dugnadstillegg 196/11 (1061 - 11)	83

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	117 348	Gjeld siste årsoppg.:	142 987
Klient ajourf. lån:	2 256 675,89	Klient gj. s. årsoppg.:	2 749 735

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11432571, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2025: 4.54% pa.
Antall terminer til innfrielse: 11
Saldo per 20.08.2025: 1 817 700
Andel av saldo: 94 520
(siste termin 01.05.2028)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

Lånenummer: 16363146809, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 20.08.2025: 5.39% pa.
Antall terminer til innfrielse: 21
Saldo per 20.08.2025: 438 976
Andel av saldo: 22 828
Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2030)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Lina Mariann Friis
Adresse:	Schweigaards gate 67 A
Postnr/-sted:	0656 OSLO
Telefon:	Mob.: 97128034
E-post:	schweigaardsgate67@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

Utestående saldo: **7 976**

Felleskostnader:	7 976	Restanse:	7 976
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Lise Lundberg

Dato utkjørt: 20.08.25 Side 2 av 2

Borettslaget Schweigaards gate 67	**Vår ref.:**	196/11	**Fødselsdato eier:**	10.02.1993
Schweigaards gate 67 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	05.04.1993
0656 OSLO	**Eiere:**	Per Odlo, Lilly Nguyen		
Organisasjonsnr: 976 807 650				

5: Restanse felleskostnader pr. 20.08.2025

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	142 987	Andre inntekter:	1 802
Annen formue:	38 300	Utgifter:	7 606		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	690 000
Andelsnr:	11	Partialobligasjonsnr:	11

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	233/391		
Bygningstype:	Lavblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	806.5

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	53659721

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0401
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		

Fasiliteter:

Parkering: Gateparkering

Oppvarming: Elektrisk
Felles varmtvann

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGATE 67

Regler om ro i borettslaget
Etter kl. 23.00 skal det vises mest mulig hensyn til naboene hva angår støy og høy musikk.

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.00 - 08.00. På lørdager er dette tillatt kl. 09.00 - 19.00. På helligdager er dette tillatt fra kl. 12.00 - 16.00.

På hverdager skal det være ro i leiligheten fra kl. 23.00 – 08.00.
I helgene (fredag - søndag) skal det være ro sendes kl. 01.00.

Natt til helligdager regnes som helg

Nabovarsel om selskap bør settes opp på oppgangens oppslagstavle minst to døgn i forveien.

Husdyrhold
Borettslaget godkjenner kjæledyr så lenge dyret ikke forårsaker sjenanse for andre beboere i form av støy, lukt og allergi. Det settes imidlertid en øvre grense på maksimalt fem-5-dyr per boenhet. Dyr tillates ikke å oppholde seg i fellesarealene innendørs.

Politivedtektenes bestemmelser om båndtvang overholdes. Innen borettslagets område skal hunder alltid holdes i bånd. Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret.

Montering utvendig
Montering av markiser, Tv/radio antenner og andre utvendige forandringer må godkjennes av styret.

Fellesareal innendørs
Det er forbudt å røyke i samtlige fellesareal innendørs.

Terrassen
Ved røyking på takterrassen skal sigarettsneiper fjernes og ikke stumpes i blomsterkassene, gulv eller åpne askebeger. Røyking skal ikke være til sjenanse for andre beboere som bruker terrassen.

Tak-terrassegrilling er ABSOLUTT ikke tillatt.

Ved arrangementer el. i i fellesareal, skal søppel, flasker, servise etc ryddes opp straks etter arrangementet. All opprydning må være ferdig senest kl 09.00 påfølgende dag.

Loft og kjeller
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å skifte lysrør i sin bod i kjeller og loftsareal når disse har gått.

Sykler og kjøretøy
Kjøretøyer som ikke er i kjørbar stand skal straks fjernes fra borettslagets fellesareal utendørs, slik at de ikke tar opp plass.

Dugnad
Samtlige beboere plikter å stille til dugnad

Dugnad arrangeres ved behov. Styret er pliktig til å melde fra om dugnadens tidspunkt senest fjorten-14- dager i forkant.

Generalforsamlingen 2001 vedtok muligheten for å gi vedlikeholdsforelegg (stort kr. 300,-) for de som ikke bidrar til dugnad. De som ikke kan bidra, må gi melding til styreleder, og får derved utdelt arbeidsoppgaver de kan utføre utenfor dugnadens fastsatte tidsrom.

Avfall
Hensetting av ødelagte møbler og lignende i fellesareal er forbudt. Dette gjelder også området rundt søppelkassene utendørs. Bare ting som ligger i søppeldunkene vil bli hentet.

Skader
Skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom bekostes utbedret av skadevolderen.

Ildsted og ombygging
Innsettelse av ildsted skal meldes og godkjennes av styret før montering. Ombygging skal forelegges og godkjennes av styret.

Generelt
Beboer plikter å sette seg inn i og rette seg etter borettslagets ordensregler og de regler og forordninger som til enhver tid blir gitt av borettslagets styre og/eller borettslagets generalforsamling.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig.

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGATE 67

VELKOMMEN

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Ansvar - omfang

Reglene for ro og orden gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

I kraft av å være andelseier er man forpliktet til å følge boligselskapets ordensregler, vedtekter, annen lovgivning samt de forordninger som til enhver tid blir gitt av borettslagets styre og/eller borettslagets generalforsamling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at brudd på ordensreglene anses som mislighold. Ved vesentlig mislighold og etter advarsel fra styret, kan borettslaget pålegge eieren å selge boligen.

Regler om ro i borettslaget

Etter kl. 22.00 skal det vises mest mulig hensyn til naboene hva angår støy og høy musikk. På hverdager (natt til hverdager; mandag - fredag) skal det være ro i leiligheten og fellesarealene fra kl. 22.00 – 08.00.

Boring, banking og lignende er ikke tillatt på hverdager mellom kl. 21.00 - 08.00. På lørdager er dette tillatt kl. 09.00 - 19.00. På helligdager er dette tillatt fra kl. 12.00 - 16.00.

I helgene (fredag - søndag) skal det være ro senest kl. 01.00.

Natt til helligdager regnes som helg.

Nabovarsel om selskap bør settes opp på oppgangens oppslagstavle eller borettslagets Facebook gruppe minst to døgn i forveien.

Sang og musikkundervisning krever godkjenning fra styret og samtykke fra nærmeste naboer

Ved oppussing av leilighet skal nabovarsel henges opp på oppslagstavle med informasjon om i hvilken leilighet oppussingen skal foregå, samt navn og telefonnummer på andelseieren eller annen kontaktperson. Varselet skal også inneholde opplysninger om hvor lenge arbeidet skal pågå. Hvis arbeidet vil medføre særlig støy eller annen ulempe for andre beboere, skal varselet inneholde opplysning om hvilke perioder dette vil gjelde og hva som da skal gjøres.

Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr i borettslaget, men dyreholdet skal ikke være til vesentlig ulempe for andre beboere. Det settes imidlertid en øvre grense på maksimalt 5 dyr per boenhet. Dyr skal ikke oppholde seg i fellesarealene innendørs.

Innen borettslagets område skal hunden alltid holdes i bånd. Hunder er tillat i hagen, ekskrementer må fjernes umiddelbart. Det er ikke tillat å bruke hagen kun for at hunden skal gjøre fra seg, dette må gjøres utenfor borettslagets eiendom.

Klage på husdyr skal fremmes skriftlig til styret.

Arealer utvendig

Montering av markiser og andre utvendige forandringer går som fasadeendring og er ikke tillatt.

Røyking i sykkelgården trekker inn i leilighetene og er ikke tillatt.

Porten ut mot gaten samt dører inn til oppganger, kjeller og loft må ikke settes åpne uten tilsyn.

Terrassen / Uteplass i hagen/fellesarealer utendørs

Ta godt vare på grøntanlegg, beplantning og andre fellesanlegg. Skader påfører borettslaget – og dermed beboerne – unødvendige kostnader. Ved røyking skal askebeger brukes, snus og sneiper må ikke kastes i blomsterkassene, på platting eller i grøntarealet.

Grilling på takterrassen er strengt forbudt.

Ved arrangementer på takterrasse eller grillplass, skal søppel, flasker og servise ryddes opp straks etter arrangementet. All opprydning må være ferdig senest kl. 09.00 påfølgende dag. Ved manglende opprydning vil styret kunne be vaktmesterselskapet ta opprydningen, regningen vil da bli sendt arrangementsansvarlig.

Varsling av arrangement betyr ikke reservasjon, og det er lov for andre beboere å benytte seg av fellesarealene til enhver tid.

Fellesarealer innendørs

Gården har balansert ventilasjonsanlegg. Det må ikke kobles ventilatorer eller egne vifter til det interne ventilasjonsanlegget.

Det er forbudt å røyke i samtlige fellesareal innendørs.

Av hensyn til frie rømningsveier og fritt leide for ambulansepersonell m.m. er det ikke tillat å ha sko eller lagre gjenstander på trappesatsen.

Grunnet rømning, brannsikring, renhold og skadedyrkontroll er lagring av gamle møbler, materialer etc på loft og i kjeller ikke tillat. Ting som er hensatt vil kunne bli fjernet uten varsel.

Det er ikke tillat å benytte loft- og kjellerareal til sosialt opphold.

Sykler og kjøretøy

Kjøretøy som ikke er i kjørbar stand skal straks fjernes fra borettslagets fellesareal, slik at de ikke tar opp plass. Barnevogner må settes i vognrommet og sykler plasseres i sykkelgård, sykkelrom i kjelleren eller egen bod. Motorsykler må stilles på gaten. For å sikre fri rømning og enkel tilgang for utrykningsmannskap må vogner og sykler ikke plasseres i portrommet.

Dugnad

Dugnad arrangeres ved behov. Styret er pliktig til å melde fra om dugnadens tidspunkt senest 14 dager i forkant. Det utbetales 500,- i dugnadsvederlag til de husstandene som deltar

Det skal ikke lukes i hagen på våren, og ellers kun om man vet hvilken plante man luker og hvorfor man fjerner den. Det meste i hagen er plantet, og blomstrer til ulikt tidspunkt gjennom året.

Avfall

Avfall sorteres i henhold til regler fastsatt av kommunen. Hensetning av ødelagte møbler og lignende i fellesarealene er forbudt. Dette gjelder også i søppelskuret, kun husholdningsavfall i søppeldunkene vil bli hentet. Beboerne er selv ansvarlige for å kassere større gjenstander på kildesorteringsanlegg. Det er anledning til å sette fra seg småelektrisk og miljøfarlig avfall i kjelleren under trappa fra A-oppgangen. Styret vil bestille spesialcontainere for dette ved behov.

Avfallsposer må ikke legges ut i trapperommet slik at det blir luktende søppel og matavfall i oppgangen.

Brannvern

I henhold til Forskrift om brannforebyggende tiltak er borettslaget utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
Røykvarsler i leilighetene skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal testes og batteri skiftes av andelseier hvert år. Brannslukkingsapparatet skal vendes to ganger i året og plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til styret i borettslaget.

Brannslukkingsapparatene tilhører borettslaget og skal stå igjen i leilighetene ved salg.

Sigaretter må ikke stumpes i blomsterkasser eller i grøntarealet.

Skader

Erstatning for skader som forvoldes av beboerne på borettslagets eiendom reguleres av Borettslagsloven.

Stenging av vann må varsles skriftlig på oppgangsdør/oppslagstavle og evt borettslagets Facebookgruppe i god tid.

Ildsted

Det er ikke anledning til å sette inn noe form for ildsted.

Nøkler

Nøkler inn til leilighet og søppelrom kan slipes av beboer hos alminnelig låsesmed. Hovednøkkel til utgangsport og oppganger er systemnøkkel og skal bestilles hos styret.

Vaktmester, renhold og diverse

Renhold av trapper og ganger utføres av renholdsbyrå. Vaktmestertjenester leveres av profesjonelt firma.

Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å skifte lysrør i sin bod i kjeller og loftareal når disse har gått.

Utleie

Bruksoverlating reguleres av Borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Det er lov å leie ut leiligheten for 3 år, dersom andelseier eller nærmeste familie selv har bodd i leiligheten ett av de siste to årene. Det skal formelt sendes søknad til styret. Det skal også formelt søkes om godkjenning av leietakeren når dette er på plass. Styret skal til enhver tid ha oppdatert kontaktinformasjon både til eier og leietaker. Søknad om videre utleie på særskilt grunnlag er mulig etter 3 år.

Klager og eventuelle forslag hva angår drift rettes til styret i borettslaget. Slike henvendelser skal være skriftlig til: schweigaardsgate67@gmail.com

VEDTEKTER

for

Borettslaget Schweigaards gate 67 Org.nr: 976 807 650

Vedtatt på generalforsamling 1. juni 2006, endret på generalforsamling 29.04.2015

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Schweigaardsgate 67. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom *(borett).* Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

I disse vedtektene kan det ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning, leveform eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 24 andeler, pålydende NOK 100,- per andel. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget ved forretningsfører beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett

Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre (fremleie)

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre uten samtykke fra borettslaget.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av bruken innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er tillatt med husdyrhold i borettslaget.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Trappevask

Trappevask utføres av et profesjonelt renholdsfirma. Kostnaden kreves inn av andelseierne som en del av husleien hver måned.

4.4 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger osv. skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

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

5 Felleskostnader (husleie)

5.1 Definisjon – inndriving - fordeling

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller. Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds *skriftlig* varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tid forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær

generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp, skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styremedlemmene tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingene, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke

dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes pkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere registrerte eller statsautoriserte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

7.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

INNKALLING 2025

Borettslaget Schweigaards gate 67

Mandag 07.04.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 67

Tid og sted: Mandag 07.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side

Høringsperiode: 07.04.2025 10:00 - 08.04.2025 10:00

Stemmeperiode: 08.04.2025 12:00 - 11.04.2025 12:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 07.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr.19 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lina Mariann Friis (2024-2026)

Styremedlem, Torben Lüders (2024-2026)

Styremedlem, Daniel Hartman (2023-2025) - på valg

Styremedlem, Martine Koppang (2024-2026)

Varamedlem, Åsil Rønning (2024-2025) - på valg

Varamedlem, Hilde Søreng Amundsen (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Daniel Hartman stiller til valg for to år

Forslag til vedtak: Daniel Hartman velges for to år

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åsil Rønning stiller til valg for ett år

Hilde Søreng Amundsen stiller til valg for ett år

Forslag til vedtak: Åsil Rønning velges for ett år

Hilde Søreng Amundsen velges for ett år

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**476 829**	**422 722**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	618 257	789 389
Tilbakeføring av avskrivning	19 572	13 239
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-95 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-655 117	-653 521
B. Årets endring disponible midler	**-17 288**	**54 108**
C. Disponible midler	**459 542**	**476 829**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	570 771	569 473
Kortsiktig gjeld	-111 229	-92 643
C. Disponible midler	**459 542**	**476 829**

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

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 818 527	1 738 661	1 901 605	1 857 989
Sum leieinntekt		**1 818 527**	**1 738 661**	**1 901 605**	**1 857 989**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	90 000	0	0
Diverse inntekt	2	0	1 608	1 000	684
Sum annen inntekt		**0**	**91 608**	**1 000**	**684**
Sum inntekt		**1 818 527**	**1 830 269**	**1 902 605**	**1 858 673**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	2 679	2 679	3 000	2 700
Styrehonorar	3	19 000	19 000	19 000	19 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	19 572	13 239	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		147 699	157 308	235 000	155 000
Kostnad eiendom/lokale	5	72 841	78 160	72 112	80 000
Kommunale avgifter/renovasjon		222 739	192 896	228 000	253 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	6 188	5 938	6 188	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	12 341	8 451	8 240	0
Reparasjon og vedlikehold	8	247 125	151 785	200 000	166 400
Revisjonshonorar		5 476	5 230	5 700	5 900
Forretningsførerhonorar		82 458	78 233	82 212	85 700
Andre honorar	9	33 279	27 808	5 000	3 000
TV/bredbånd		6 624	6 624	7 400	7 000
Kontingent og gaver		1 000	1 000	1 000	1 000
Forsikring		206 484	195 498	209 382	236 500
Andre kostnader	10	3 351	2 023	2 000	1 000
Sum kostnad		**1 088 856**	**945 872**	**1 084 234**	**1 023 200**
Driftsresultat		**729 671**	**884 397**	**818 371**	**835 473**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		34 865	27 896	0	0
Rentekostnad		146 279	122 904	124 550	121 099
Netto finansposter		**111 414**	**95 008**	**124 550**	**121 099**
Årsresultat		**618 257**	**789 389**	**693 821**	**714 374**
Overført til/fra annen egenkapital		618 257	789 389	0	0
SUM OVERFØRINGER		**618 257**	**789 389**	**0**	**0**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaards gate 67

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	23 690 000	23 690 000
Andre driftsmidler	4	258 598	278 171
Sum anleggsmidler		**23 948 598**	**23 968 171**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		18 192	24 448
Forskuddsbetalte kostnader		25 704	23 474
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		526 874	521 551
Sum omløpsmidler		**570 771**	**569 473**
SUM EIENDELER		**24 519 369**	**24 537 643**

Balanse 2024 Borettslaget Schweigaards gate 67

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		**2 400**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		9 216 005	8 597 748
Sum opptjent egenkapital		**9 216 005**	**8 597 748**
Sum egenkapital	**11**	**9 218 405**	**8 600 148**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	2 749 735	3 404 852
Borettsinnskudd		12 440 000	12 440 000
Sum langsiktig gjeld		**15 189 735**	**15 844 852**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 992	5 961
Leverandørgjeld		66 453	49 847
Påløpne renter		17 881	18 676
Annen kortsiktig gjeld		21 903	18 159
Sum kortsiktig gjeld		**111 229**	**92 643**
Sum gjeld		**15 300 964**	**15 937 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**24 519 369**	**24 537 643**
Pantstillelser	13	15 189 735	15 844 852

Sted:_____ Dato:_____

Lina Mariann Friis
Styreleder

Daniel Hartman
Styremedlem

Martine Koppang
Styremedlem

Torben Lüders
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 068 360	1 013 652
3617 Trappevask	27 360	27 360
3619 Dugnadstillegg	16 404	12 404
3650 Innkrevde felleskostn. renter	109 405	92 737
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	596 998	592 508
Sum	**1 818 527**	**1 738 661**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3957 Nøkkelsalg	0	1 608
Sum	**0**	**1 608**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	2 679
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	19 000	19 000
Sum	**21 679**	**21 679**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt	Skifer uteområder	Varmekabel takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 690 000	201 446	95 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 690 000	201 446	95 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	25 181	12 667
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	23 690 000	176 265	82 333
Årets avskrivninger :	0	10 072	9 500
Anskaffelsesår :	1996	2022	2023
Antatt levetid i år :		20	10

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 53659721.

Borettslaget består av 24 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 806,5 kvm. G.nr 233, b.nr 391, og utgjør kr. 4 264 200 av byggets verdi.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	32 543	31 683
6361 Fast renhold	27 234	27 623
6362 Skadedyrutryddelse	13 065	12 696
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	6 158
Sum	**72 841**	**78 160**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	2 536	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	100	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 950	6 284
6552 Driftsmateriell	3 755	2 167
Sum	**12 341**	**8 451**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	70 253	0
6602 Vedlikehold VVS	43 376	0
6603 Vedlikehold elektro	20 725	14 163
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 178	15 613
6619 Dugnadsutbetaling	6 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	56 489	105 619
6630 Egenandel forsikring	10 000	10 000
6641 Malerarbeider	0	2 928
6648 Vedlikehold dører og porter	10 104	3 462
Sum	**247 125**	**151 785**

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

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 704	7 448
6730 Teknisk honorar	25 575	20 360
Sum	**33 279**	**27 808**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	1 000	1 052
7773 Omkostninger innkreving	2 316	971
7790 Andre kostnader	35	0
Sum	**3 351**	**2 023**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	**2 400**	**0**	**2 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	8 597 748	618 257	9 216 005
Sum opptjent egenkapital	**8 597 748**	**618 257**	**9 216 005**
Sum egenkapital	**8 600 148**	**618 257**	**9 218 405**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Lånenummer:	**16363146809**	**11432571**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	1998
Rentesats:	5.64 %	4.677 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	01.05.2028
Opprinnelig lånebeløp:	750 000	11 250 000
Lånesaldo 01.01:	542 504	2 862 348
Avdrag i perioden:	68 020	587 097
Lånesaldo 31.12:	**474 484**	**2 275 251**
Saldo 5 år frem i tid:	70 889	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 11432571	1	133 077	133 077
	3	118 313	354 939
	1	103 549	103 549
	3	101 729	305 187
	1	98 291	98 291
	1	95 459	95 459
	1	93 437	93 437
	1	92 224	92 224
	2	91 819	183 638
	3	86 358	259 074
	3	84 943	254 829
	3	75 842	227 526
	1	74 022	74 022
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16363146809	1	27 756	27 756
	3	24 675	74 025
	1	21 598	21 598
	3	21 215	63 645
	1	20 505	20 505
	1	19 841	19 841
	1	19 483	19 483
	1	19 231	19 231
	2	19 151	38 302
	3	18 012	54 036
	3	17 718	53 154
	3	15 822	47 466
	1	15 444	15 444

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	2 749 735
Innskuddskapital	12 440 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**15 189 735**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**23 690 000**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaards gate 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaards gate 67

Styreleder	Lina Mariann Friis (sign.)	17.03.2025
Styremedlem	Torben Lüders (sign.)	15.03.2025
Styremedlem	Daniel Hartman (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Martine Koppang (sign.)	17.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgate 67 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: J901X-K5WWJ-PXWWT-PRN1F-GY79R-290TO

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J901X-K5WWJ-PXWWT-PRN1F-GY79R-290TO

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-18 13:15:26 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: J90X-K5WWJ-PXWWT-PRN1F-GY79R-290TO

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Borettslaget Schweigaards gate 67

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lina Mariann Friis
Styremedlem, Torben Lüders
Styremedlem, Daniel Hartman
Styremedlem, Martine Koppang
Varamedlem, Åsil Rønning
Varamedlem, Hilde Søreng Amundsen

Styret i Borettslaget Schweigaards gate 67 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaards gate 67 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Schweigaards gate 67 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976807650

Borettslaget Schweigaards gate 67 består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaards gate 67 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 53659721. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Schweigaards gate 67 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Noen saker i året som har gått:

Setningsskadet pillar i kjelleren ble revet og murt opp igjen

Videre utredning av problemet med vanninnsig i kjelleren og graving av kanal for å teste om vannet kunne ledes mer kontrollert

Utbedring av skadet gelender 4 etg oppgang A

Etablert kontakt med firma som kan rydde snø på taket via klatrere

Montering av flere sensorer til brannvarslingsanlegget, opprettet kontakt med vekterfirma alarm 24 som har funksjon som førstekontakt i tilfelle brannalarmen skulle gå

Annet:

Diverse løpende HMS, vedlikeholdsoppgaver og skadesaker

Oppfølging av vaktmester, renhold og skadedyrbekjempelse

Oppfølging av gårdens tekniske anlegg; ventilasjon, brannvarslingsanlegg, brannslukkere, varmekabler

Det ble arrangert to dugnader

Årsmeldingen er godkjent av styret 20.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 07.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

INNKALLING 2024

Borettslaget Schweigaards gate 67

Mandag 15.04.2024 kl. 12:00
Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 67

Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Høringsperiode: 15.04.2024 kl. 12:00 - 17.04.2024 kl. 12:00

Avstemningsperiode: 17.04.2024 kl. 15:00 - 19.04.2024 kl. 15:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 15.04.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 19 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Lina Mariann Friis (2022-2024)
Styremedlem, Torben Lüders (2022-2024)
Styremedlem, Solveig Bjerre Petersen (2023-2025)
Styremedlem, Daniel Hartman (2023-2025)
Varamedlem, Åsil Rønning (2023-2024)
Varamedlem, Håkon Thorstensen Nielsen (2023-2024)

5.1 Valg av leder

Lina Mariann Friis stiller til valg for to år

Forslag til vedtak: Lina Mariann Friis velges for to år

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Solveig Bjerre Petersen trekker seg fra styret grunnet flytting

Torben Luders stiller til valg for to år

Martine Koppang stiller til valg for to år

Forslag til vedtak: Torben Luders velges for to år

Martine Koppang velges for to år

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Thorstensen Nielsen trekker seg fra styret grunnet flytting

Åsil Rønning stiller til valg for ett år

Hilde Søreng Amundsen stiller til valg for ett år

Forslag til vedtak: Åsil Rønning velges for ett år

Hilde Søreng Amundsen velges for ett år

Styrets innstilling: Styret støtter vedtaket

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	422 722	599 224
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	789 389	695 425
Tilbakefŋring av avskrivning	13 239	5 036
Kjŋp / salg anleggsmidler	-95 000	-201 446
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-653 521	-675 517
B. ¡ rets endring disponible midler	54 108	-176 502
C. Disponible midler	476 829	422 722
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	569 473	504 117
Kortsiktig gjeld	-92 643	-81 396
C. Disponible midler	476 829	422 722

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 738 661	1 640 325	1 716 880	1 901 605
Sum leieinntekt		1 738 661	1 640 325	1 716 880	1 901 605
Annen inntekt					
Tilskudd	2	90 000	0	0	0
Diverse inntekt	3	1 608	6 072	0	1 000
Sum annen inntekt		91 608	6 072	0	1 000
Sum inntekt		1 830 269	1 646 397	1 716 880	1 902 605
KOSTNAD					
Lŋnnskostnad					
Lŋnnskostnad	4	2 679	2 679	3 000	3 000
Styrehonorar	4	19 000	19 000	19 000	19 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	5	13 239	5 036	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		157 308	185 692	250 000	235 000
Kostnad eiendom/lokale	6	78 160	76 990	77 000	72 112
Kommunale avgifter/renovasjon		192 896	164 876	189 000	228 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	7	5 938	5 625	4 500	6 188
Verktŋy, inventar og driftsmateriell	8	8 451	18 805	5 600	8 240
Reparasjon og vedlikehold	9	151 785	155 731	152 000	200 000
Revisjonshonorar		5 230	4 894	5 000	5 700
Forretningsfŋrerhonorar		78 233	76 028	78 000	82 212
Andre honorar		27 808	0	1 000	5 000
TV/bredb³ nd		6 624	6 804	7 000	7 400
Kontingent og gaver		1 000	1 000	1 000	1 000
Forsikring		195 498	184 435	199 000	209 382
Andre kostnader		2 023	3 035	2 000	2 000
Sum kostnad		945 872	910 631	993 100	1 084 234
Driftsresultat		884 397	735 766	723 780	818 371
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		27 896	19 513	0	0
Rentekostnad		122 904	59 854	47 000	124 550
Netto finansposter		95 008	40 341	47 000	124 550
¡ rsresultat		789 389	695 425	676 780	693 821
Overfŋrt til/fra annen egenkapital		789 389	695 425	0	0
SUM OVERFd RINGER		789 389	695 425	0	0

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	5	23 690 000	23 690 000
Andre driftsmidler	5	278 171	196 409
Sum anleggsmidler		23 968 171	23 886 409
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		24 448	17 950
Forskuddsbetalte kostnader		23 474	24 803
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		521 551	461 365
Sum omlŋpsmidler		569 473	504 117
SUM EIENDELER		24 537 643	24 390 527

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJ ELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		8 597 748	7 808 358
Sum opptjent egenkapital		8 597 748	7 808 358
Sum egenkapital	10	8 600 148	7 810 758
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 404 852	4 058 373
Borettsinnskudd		12 440 000	12 440 000
Sum langsiktig gjeld		15 844 852	16 498 373
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 961	11 561
Leverandŋrgjeld		49 847	47 777
P³ lŋpne renter		18 676	10 092
Annen kortsiktig gjeld		18 159	11 965
Sum kortsiktig gjeld		92 643	81 396
Sum gjeld		15 937 496	16 579 769
SUM EGENKAPITAL OG GJ ELD		24 537 643	24 390 527
Pantstillelser	12	15 844 852	16 498 373

Sted:_____ Dato:_____

Lina Mariann Friis
Styreleder

Solveig Bjerre Petersen
Styremedlem

Daniel Hartman
Styremedlem

Torben Læders
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. ð vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader,
mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 013 652	951 792
3617 Trappevask	27 360	27 360
3619 Dugnadstillegg	12 404	12 404
3650 Innkrevde felleskostn. renter	92 737	42 588
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	592 508	606 181
Sum	1 738 661	1 640 325

Note 2 - Tilskudd

Borettslaget har mottatt utbetaling fra Usbl Bomiljŋfond.

Note 3 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nŋkkelsalg	1 608	466
3990 Andre driftsinntekter	0	5 606
Sum	1 608	6 072

Note 4 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	2 679	2 679
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	19 000	19 000
Sum	21 679	21 679

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0,0.

Note 5 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt	Skifer uteomr³ der	Varmekabel takrenner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	23 690 000	201 446	0
¡ rets tilgang :	0	0	95 000
¡ rets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	23 690 000	201 446	95 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	15 108	3 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokfŋrt verdi pr.31.12:	23 690 000	186 337	91 833
¡ rets avskrivninger :	0	10 072	3 167
Anskaffelses³ r :	1996	2022	2023
Antatt levetid i ³ r :		20	10

Borettslagets eiendom er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr. 53659721.

Borettslaget best³ r av 24 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 806,5 kvm. G.nr 233, b.nr 391, og utgjŋr kr. 4 264 200 av byggets verdi.

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	31 683	29 975
6361 Fast renhold	27 623	21 215
6362 Skadedyrutryddelse	12 696	11 306
6390 Andre driftskostnader	0	3 706
6392 Containerleie/tŋmming	0	8 655
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	6 158	2 133
Sum	78 160	76 990

Note 7 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 8 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktŋy og redskaper	0	798
6540 Inventar	0	13 104
6551 Nŋkler, ³ ser, navnskilt, postkasser o.l.	6 284	3 776
6552 Driftsmateriell	2 167	1 127
Sum	8 451	18 805

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	0	7 737
6603 Vedlikehold elektro	14 163	1 688
6607 Vedlikehold bad	0	80 000
6613 Vedlikehold grŋntanlegg/lekeplasser/uteomr³ de	0	1 992
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 613	9 194
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	105 619	54 754
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	2 928	366
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	3 462	0
Sum	151 785	155 731

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningen.

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 400	0	2 400
Sum innskutt egenkapital	2 400	0	2 400
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	7 808 358	789 390	8 597 748
Sum opptjent egenkapital	7 808 358	789 390	8 597 748
Sum egenkapital	7 810 758	789 390	8 600 148

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	Den Norske Stats Husbank
L³ nenummer:	16363146809	11432571
L³ netype:	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2020	1998
Rentesats:	5.39 %	3.854 %
Beregnet innfridd:	30.09.2030	01.05.2028
Opprinnelig ³ nebelŋp:	750 000	11 250 000
L³ nesaldo 01.01:	609 080	3 449 293
Avdrag i perioden:	66 576	586 945
L³ nesaldo 31.12:	542 504	2 862 348
Saldo 5 ³ r frem i tid:	160 893	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 11432571	1	167 416	167 416
	3	148 842	446 526
	1	130 269	130 269
	3	127 979	383 937
	1	123 653	123 653
	1	120 091	120 091
	1	117 547	117 547
	1	116 021	116 021
	2	115 512	231 024
	3	108 642	325 926
	3	106 861	320 583
	3	95 412	286 236
	1	93 122	93 122
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld ³ n 16363146809	1	31 735	31 735
	3	28 212	84 636
	1	24 694	24 694
	3	24 256	72 768
	1	23 444	23 444
	1	22 685	22 685
	1	22 276	22 276
	1	21 988	21 988
	2	21 897	43 794
	3	20 594	61 782
	3	20 258	60 774
	3	18 090	54 270
	1	17 658	17 658

L³ nenr.11432571 i Husbanken har flytende rente, 4 terminer i ³ ret og skal vŋ re innfridd i sin helhet i 2028.

Note 12 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	3 404 852
Innskuddskapital	12 440 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	15 844 852
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	23 690 000

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr 12 440 000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaards gate 67.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaards gate 67

Styreleder	Lina Mariann Friis (sign.)	08.03.2024
Styremedlem	Daniel Hartman (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Solveig Bjerre Petersen (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Torben Lüders (sign.)	08.03.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgate 67

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Schweigaardsgate 67 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti

Penneo document key: 7KB58-DMZY8-GQFKY-LAO7S-K7OH6-SM6LD

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 7KB58-DMZY8-GQFKY-LAO7S-K7OH6-SM6LD

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: 9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-03-12 05:41:42 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7KB58-DMZY8-GQFKY-LAO7S-K7OH6-SM6LD

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Borettslaget Schweigaards gate 67

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Lina Mariann Friis
Styremedlem, Torben Lüders
Styremedlem, Solveig Bjerre Petersen
Styremedlem, Daniel Hartman
Varamedlem, Åsil Rønning
Varamedlem, Håkon Thorstensen Nielsen

Styret i Borettslaget Schweigaards gate 67 består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Schweigaards gate 67 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Schweigaards gate 67 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 976807650
Borettslaget Schweigaards gate 67 består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Schweigaards gate 67 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 53659721.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Schweigaards gate 67 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Noen saker i året som har gått:

Det var veldig mye vann i kjelleren denne høsten, samt utslag av kjellerbegersopp på veggene som er et tegn på mye fuktighet. Styret tok kontakt med Mycoteam for å få en oversikt over alvorlighetsgrad samt tiltaksplan. Ingeniør Birger Næss i ProPlan ble anbefalt av styret i Klostergata 6 og er engasjert for å hjelpe oss videre.

Installasjon av varmekabler på hagesiden ferdigstilt.

Styret jobber med et hms/beboerdokument med både gode råd og viktig informasjon til eierne i borettslaget. Dette vil bli lastet opp på Din Side i Usbl Portalen når ferdig. Styret kommer tilbake med mer informasjon vedrørende dette

Annet:

Oppdatering av ordensreglementet

Diverse løpende HMS, vedlikeholdsoppgaver og skadesaker

Oppfølging av vaktmester, renhold og skadedyrbekjempelse

Oppfølging av gårdens tekniske anlegg; ventilasjon, brannvarslingsanlegg, brannslukkere, varmekabler

Det ble arrangert to dugnader samt henting av sykler.

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Schweigaards gate 67 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 15.04.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 67 mandag 07.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Åsil Rønning

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall andeler som har avgitt stemme: 6

Vedtak:
Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 19 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Daniel Hartman stiller til valg for to år

Vedtak:
Valgt ble: Daniel Hartman for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Åsil Rønning stiller til valg for ett år

Hilde Søreng Amundsen stiller til valg for ett år

Vedtak:
Valgt ble: Hilde Søreng Amundsen for 1 år.

Valgt ble: Åsil Rønning for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaards gate 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	22.04.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	22.04.2025
Protokollvitne	Åsil Rønning (sign.)	13.04.2025

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaards gate 67 mandag 15.04.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Lina Mariann Friis

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 8

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 19 000 ,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Lina Mariann Friis stiller til valg for to år

Vedtak:
Valgt ble: Lina Mariann Friis for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Solveig Bjerre Petersen trekker seg fra styret grunnet flytting

Torben Luders stiller til valg for to år

Martine Koppang stiller til valg for to år

Vedtak:
Valgt ble: Torben Luders for 2 år.

Valgt ble: Martine Koppang for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Håkon Thorstensen Nielsen trekker seg fra styret grunnet flytting

Åsil Rønning stiller til valg for ett år

Hilde Søreng Amundsen stiller til valg for ett år

Vedtak:
Valgt ble: Åsil Rønning for 1 år.

Valgt ble: Hilde Søreng Amundsen for 1 år.

Protokoll for Borettslaget Schweigaards gate 67

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	23.04.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	23.04.2024
Protokollvitne	Lina Mariann Friis (sign.)	24.04.2024

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

Emir Resulbegovic
Eiendomsmegler | Salgssjef | Partner

emir.resulbegovic@emera.no
+47 473 97 811

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Emir Resulbegovic
emir.resulbegovic@emera.no
473 97 811

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		

EGENKAPITAL BESTÅR AV:
Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom
Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)

Ønsket overtagelsesdato:

NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN:
Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.

Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

EMERA

EIENDOMSMEGLING