

KLOSTERENGA PARK/GAMLEBYEN

Vestfoldgata 2B

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 7 590 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

74/81 kvm

ENERGIKLASSE

G

OMKOSTNING KJØPER

10 390,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

883 m² (eiet)

TOTALPRIS

7 779 884,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

5 493,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 179 494,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

32 602,-

BYGGEÅR

1905

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030



Klassisk, smakfull 3R sentralt i Gamlebyen | 2,8m takhøyde og vedovn | Rosetter, stukkatur og teglsteinsvegg | P-plass*

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Vestfoldgata 2B.

En klassisk og smakfull 3-roms med god takhøyde, vedovn og sydvendt brannbalkong.

Leiligheten har en god takhøyde på 2,8 meter som gir en luftig atmosfære, og vedovnen i stuen skaper en lun stemning. Beliggenheten er sentral med kort vei til servicetilbud, kollektivknutepunkt som Oslo S og Tøyen, og grønne lunger som Klosterenga park. Her bor du med bylivet rett utenfor døren, samtidig tilbaketrukket.

Klassiske detaljer

Sydvendt brannbalkong

Rålekkert delvis separat kjøkken

Flislagt bad med gulvvarme

Gj. gående eikeparkett

V.v. og internett inkludert

Bod i kjeller og på loft

Mulighet for p-plass med elbillader

Lave omk. og ingen forkjøpsrett









































Plantegning



Vestfoldgata 2B

3. Etasje



VESTFOLDGATA 2B

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 7 590 000

Omkostning kjøper

7 590 000,00 (Prisantydning)

179 493 (Andel av fellesgjeld)

7 769 494 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

1 090 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

10 390 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 770 584 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

7 779 884 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 7 779 884

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 493,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 5

493,- per måned. Dette inkluderer renter på fellesgjeld, varmtvann, kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 4 423,-
- Renter lån: kr 871,-
- Internett: kr 199,-

På årsmøtet i mars 2026 ble det vedtatt en kostnadsramme på inntil 2,5 millioner kroner for vedlikeholdstiltak. Det er estimert at dette vil medføre en økning i felleskostnadene på 6 %. Finansiering vil skje ved en kombinasjon av egenkapital og låneopptak. For denne andelen vil økningen være på ca. 330kr per måned.

Ettersom borettslagets lån har flytende rente, kan felleskostnadene påvirkes av renteendringer.

Eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

<http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

For leiligheter som er ilagt eiendomsskatt, kreves denne inn sammen med felleskostnadene i månedene mai, juni, september og november.

Fellesgjeld

Kr 179 494 pr. 15.04.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån

og vilkår:

Bank: OBOS Boligkreditt AS
 Låne nummer: 98207976253
 Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
 Restsaldo pr. 15.04.2026: kr 4 981 475,-
 Andel av saldo: kr 179 493,97
 Innfrielsesdato: 30.09.2053
 Type Rente: Flytende rente
 Rente: 5,43 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning

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

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

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke internett er inkludert i felleskostnadene og utgjør kr 199,- per måned.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 32 602 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 602 429 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 6 409 717 (2024)

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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til i Gamlebyen, et område kjent for sitt etablerte og sjarmerende preg. Bebyggelsen består hovedsakelig av klassiske bygårder omgitt av grønne uteområder, noe som gir en rolig atmosfære med nærhet til byliv. Herfra er det kort gangavstand til Tøyen, Ensjø og Grønland, som tilbyr et variert utvalg av butikker, serveringssteder og servicetilbud.

Området egner seg godt for både barnefamilier og unge voksne. Det finnes flere barnehager og skoler i nærområdet, samt gode kollektivforbindelser via buss og T-bane fra Ensjø og Tøyen. For den som ønsker aktivitet og rekreasjon, ligger både parker og Vålerenga idrettspark lett tilgjengelig.

Nærområdet har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, noe som har bidratt til økt attraktivitet.

Gaten oppleves som rolig med begrenset biltrafikk, noe som gir et trygt og behagelig bomiljø.

Det er et bredt servicetilbud i umiddelbar nærhet. Dagligvarebutikker som Matkroken og UNIK ligger rett i nærheten, mens flere alternativer finnes få minutters gange unna. Området byr også på flere hyggelige kaféer og spisesteder innen kort avstand, samt et godt utvalg av take-away og restauranter.

For barnefamilier er det kort vei til både barnehager og skoler, alle innen komfortabel gangavstand. I tillegg ligger idrettsanlegg og fritidstilbud i nærheten, noe som gir gode muligheter for en aktiv hverdag.

Parkering

Borettslaget disponerer parkeringsplasser til utleie. Disse tildeles beboere etter ansiennitet og følger ikke boligen ved salg. Prisen er kr. 500,- pr. måned p.t.

Det er beoerparkering tilgjengelig i området. Med beoerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeingstid, på plasser reservert for beboere.

Gjeldende priser for beoerparkering 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 3.850 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 1.925 per år
- Elbiler: kr 1.300 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 650 per år

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

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: 883 m²

Borettslaget har en eiet tomt på 883 m². Bakgården er et hyggelig fellesareal for beboerne i bygningene rundt, og er pent opparbeidet med plen, diverse beplantning, sittegrupper, utegrill og lekeplass. Beboerne samarbeider om bruk og vedlikehold av fellesområdene.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 1906. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Dagens planløsning samstemmer med siste byggegodkjente tegninger datert 1989.

Innhold

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av følgende rom: Entré, kjøkken, stue, bad og to soverom.

Leiligheten har en sørvendt balkong på ca. 3 m² med utgang fra kjøkkenet.

Leiligheten disponerer en bod i kjelleren på ca. 7 m² og en bod på loftet på ca. 5 m² (areal med lav takhøyde, ikke måleverdig).

Areal

BRA - i: 74 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 81 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 m² Utebod i kjeller

3. etasje

BRA-i: 74 m² Entre, to soverom, Stue, Kjøkken, bad

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m² Brannbalkong fra kjøkken

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

Utebod i loft merket 114. Ca 5m² ALH

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Laget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%.

Arealene må anses som omtrentlige.

Standard

Dette er en klassisk leilighet med en takhøyde på 2,8 meter, store vindusflater, og flere vakre klassiske detaljer, noe som gir en sjelden god romfølelse. Leiligheten kombinerer originale detaljer som stukkatur, rosett og eksponert teglvegg med moderne elementer.

Planløsningen er gjennomtenkt og fordeler 74 m² over en romslig stue, et stort separat kjøkken, to soverom og et bad.

Entré:

Eksponerte teglvegger gir en umiddelbar karakter ved inngangen. Rommet har downlights i taket og plass til å henge fra seg yttertøy. Herfra åpner leiligheten seg opp.

Kjøkken:

Kjøkkenet fra 2014 har hvite, glatte fronter og en benkeplate i eik med integrerte hvitevarer. Rommet fremstår svært lekkert er stort nok for et langbord, og blir et naturlig samlingssted.

Stue:

Den generøse takhøyden på 2,8 meter, kombinert med stukkatur og store vindusflater, gir stuen en luftig og klassisk atmosfære. En peisovn er plassert i hjørnet og gir varme til rommet. Her er det god plass til en sofagruppe og øvrig møblement.

Balkong:

Fra kjøkkenet er det utgang til en sørvendt brannbalkong på ca. 3 m².

Soverom 1:

Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng og en stor garderobeløsning langs den ene vegg.

Soverom 2:

Det andre soverommet har teppe på gulvet og egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor. Rommet har plass til seng, skrivebord og garderobeskap.

Bad:

Badet har mørke gulvfliser med gulvvarme som står i kontrast til de lyse veggflisene. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, en mørk servant med underskap, speil og dusj. Det er mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin.

Overflater:

Gulv: Eikeparkett. Teppe på soverom 2. Mørke 10x10 fliser

på bad.

Vegger: Malte glatte vegger. Teglvegger i entré. Lyse 20x40 fliser på bad.

Himling: Malt himling. Downlights i entré og på bad.

Lagring:

Leiligheten disponerer en utebod i kjeller på ca. 7 m² og en utebod på loftet på ca. 5 m². Det er garderobeskap på begge soverom.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Ingen lamper medfølger

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: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

2-3 observasjoner av sølvkre på bad da vi først flyttet inn

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Moderne Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet spotter på kjøkken fra halogen til LED

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

Ja.

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

Ja.

Kontroll av el-anlegg januar 2025 av Elvia og DSB.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil idag?

Ja.

Borettslaget har ladere på noen av parkeringsplassene.

Parkeringsplass kan leies for 500kr per måned, strømforbruk betales separat.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Det har vært flere oppgradering gjennom årene.

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

Ja.

Felleskostnadene ventes å øke 6% (ca 330kr) som følge av en del planlagte oppgraderinger. Rehabilitering av innvendig fasade, Utbedring av sokkel utvendig og innvendig, Utskifting av porttelefon, Ny asfalt – Vestfoldgata parkeringsområde, Oppgradering av portrom og inngangsdører.

Ifbm opphengig av lyskronen i stue er boret et større hull i taket for å komme fram til bærebjelken. Fjerning av lampe i stua innebærer at gipstaket må fylles/tettes pga estetiske hensyn. Det trekkes ekstra fra det ene vinduet i stua pga alder/slitasje. Det er borettslaget sitt ansvar å bytte ut vinduer når det anses som nødvendig, men vi har ikke sjekket muligheten for det.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 29.01.2026.

Bygning:

Bygningen er en boligblokk oppført i 1905. Byggemåten er støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell. Grunnmuren er av betong/murt tegl, og yttervegger er av betong/murt tegl. Etasjeskillere er av bjelkelag, oppgitt som tre/betongdekke. Leiligheten ligger i 3. etasje.

Tak:

Taket er ikke besiktiget.

Pipe/Ildsted:

Pipe av tegl. Det er montert vedovn.

Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980.

Dører:

Balkongdør med 2-lags isolerglass. Hvite innerdører. I entreen er det tre speils dører.

Balkong/terrasse:

Sydvendt balkong på ca 3 m² fra kjøkken. Konstruksjonen er av tre/betongdekke.

VVS-installasjoner:

Vannledninger er av plast. Avløpsrør er av plast. Stoppekran er plassert i kjøkkenskap.

Ventilasjon:

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter. Badet har mekanisk avtrekk og til-luft ved dør.

Tekniske detaljer:

Oppvarming består av panelovn, peisovn i stue og gulvvarme på badet.

Elektrisk anlegg: Type sikringer: Automatsikringer. Type anlegg: Skjult.

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

- Ja

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

- Ja I følge eier 2023

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

- Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

- Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

- Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

- Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

- Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

- Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

- Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

- Nei

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken, avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

- Vinduer og dører | TG 2 er satt grunnet alder. Det anbefales å bytte vinduer men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Vestfoldgata 2B, 0656 OSLO

Gnr. 233, bnr. 461, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 114 i Schweigaardsg 80/
vestfoldg 2 Bo- med orgnr. 848325732

Selger

Dani Leander Aso og Indianna Teresa Lind Grippo

Borettslag

Schweigaardsg 80/vestfoldg 2 Bo-

Organisasjonsnummer: 848325732

Andelsnummer: 114

Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2 (org.nr. 848325732) er et samvirkeforetak som består av 31 leiligheter. Borettslaget har Obos Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører og benytter Obos-portalen Vibbo for kommunikasjon med andelshaverne.

Planlagte tiltak for 2026 inkluderer:

- Rehabilitering av innvendig fasade i Vestfoldgata 2
- Utbedring av sokkel utvendig og innvendig
- Utskifting av porttelefon
- Ny asfalt på parkeringsområdet
- Oppgradering av portrom og renovering av inngangsdører
- Rens og kontroll av ventilasjonssystemet

Kjekt å vite:

- Borettslaget er forsikret i Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 89678575.
- Det er boder i kjeller, mellometasjer og på loft som fordeles av styret.
- Borettslaget er sameier i Gamle Oslo Servicesentral for vaktmestertjenester.
- Trappevask utføres av et eksternt byrå.
- Hele bakgården er felles for alle beboere i bygningene rundt, som samarbeider om bruk og vedlikehold.

- Grilling er ikke tillatt på balkongene. Oppsetting av ytre innretninger som markiser må godkjennes av styret. Parabolantenner og varmpumper er ikke tillatt.
- Det skal være ro i leilighetene og i bakgården mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen, kan eie en andel sammen. Juridiske personer kan under visse vilkår eie andeler.

Borettslagets forsikringselskap: Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer fellesforsikring: 89678575

Husdyr: Husdyr er tillatt, men må meldes inn til styret.

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Styregodkjennelse: Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2026 og årsregnskap for 2025. Disse kan oversendes til interessenter.

Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 257 792,-. For 2026 er det budsjettet med et overskudd på kr 45 864,-. Borettslagets disponible midler var kr 762 470,- per 31.12.2025, og egenkapitalen var positiv med kr 1 298

462,-. Ifølge årsrapporten skyldes det gode resultatet god økonomistyring, nøktern bruk av midler og betydelig egeninnsats fra andelseierne.

På årsmøtet i mars 2026 ble det vedtatt en kostnadsramme på inntil 2,5 millioner kroner for vedlikeholdstiltak i 2026. Det er estimert at dette vil medføre en økning i felleskostnadene på 6 %. Finansiering vil skje ved en kombinasjon av egenkapital og låneopptak.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad to ganger i året. Andelseieren har ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning.

Energiklasse

G

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Det er panelovn på soverom og gulvvarme på bad. I stuen er det vedovn/peisovn.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 7 400

kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

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=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977. For området gjelder også endrede reguleringsbestemmelser S-2937, vedtatt 01.10.1987.

Eiendommen omfattes av Kommuneplan 2015-2030 (Kommuneplan 2015), vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til indre by (utviklingsområder), med feltnavn U3.

Eiendommen omfattes også av Kommunedelplan for torg og møteplasser (KDP-17), vedtatt 22.04.2009.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/233/461:

18.12.1936 - Dokumentnr: 307948 - Erklæring/avtale

Best om drenering

23.04.1990 - Dokumentnr: 25607 - Fellesobl. for bor.innsk.

Beløp: NOK 5 387 000

Panthaver: BBL UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Anført prioritet etter obligasjon til Husbanken, som til enhver tid hviler på eiendommen, og andre lån.

21.04.1995 - Dokumentnr: 20294 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver er KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 283 SNR: 1-15, KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 285 SNR: 1-20, KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 403 SNR: 1-13, KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 405 og KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 462.

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

06.09.2021 - Dokumentnr: 1094268 - Pantedokument

Beløp: NOK 5 550 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

Eiendommens rettigheter:

18.11.1992 - Dokumentnr: 55699 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 285 SNR:

1-20.

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

21.04.1995 - Dokumentnr: 20288 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 405

Rett til bruk av del av uteareal

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

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

Med flere bestemmelser

28.04.1995 - Dokumentnr: 21691 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 283 SNR:
1-15.

Bestemmelse om bebyggelse om bruk av gårdsrom. Kan
ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune. Med flere
bestemmelser. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold
av ledninger m.m.

17.09.1998 - Dokumentnr: 54427 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 462

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Ikke tillatt brukt til parkering eller lagring.

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

Med flere bestemmelser

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Borettslaget har en lovbestemt panterett i
andelen for krav mot andelseier for ubetalte
felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

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 borettslaget.
Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut
leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke
godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året.
Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de
siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med
styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier
eiendommen, mens andelseierne eier andeler i
borettslaget, som gir borettslaget 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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

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 næringsssammenheng, 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 kontakinformasjon, 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 budgiver 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 salgssoppgaven, 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

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsめgler 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 eiendomsめgling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

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

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 45 000,00

Grunnpakke bolig info** kr 11 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00
Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00
Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 145 869,94
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 for 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.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

21.04.2026

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

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

VESTFOLDGATA 2B

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260130	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Indianna Teresa Lind Grippo	Dani Leander Aso
Gateadresse	
Vestfoldgata 2B	
Poststed	Postnr
OSLO	0656
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2023
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260130

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ITLG, DLA

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av

- 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

Beskrivelse

Felleskostnadene ventes å øke 6% (ca 330kr) som følge av en del planlagte oppgraderinger. Rehabilitering av innvendig fasade, Utbedring av sokkel utvendig og innvendig, Utskifting av porttelefon, Ny asfalt – Vestfoldgata parkeringsområde, Oppgradering av portrom og inngangsdører.

- 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

Tilleggskommentar

lfbm opphengig av lyskronen i stue er boret et større hull i taket for å komme fram til bærebjelken. Fjerning av lampe i stua innebærer at gipstaket må fylles/tettes pga estetiske hensyn. Det trekkes ekstra fra det ene vinduet i stua pga alder/slitasje. Det er borettslaget sitt ansvar å bytte ut vinduer når det anses som nødvendig, men vi har ikke sjekket muligheten for det.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Indianna Grippo	05ddeb967fbdba9b843b 98179d134b4b6447a7ca	15.04.2026 10:14:57 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Dani Aso	9364e06ceb104bda5ac8 e5bb06a1c2cad7ce340d	15.04.2026 10:11:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260130

- 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>

Nabolagsprofil

Vestfoldgata 2B - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	8 min 0.7 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 0.9 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	12 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	18 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	19 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 78/100



Kvalitet på skolene

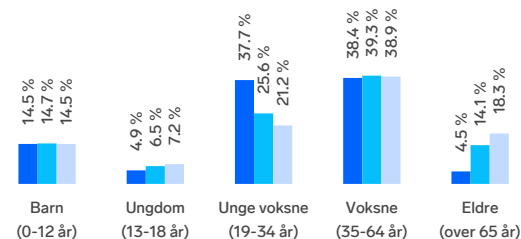
Bra 70/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Jordal	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner 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



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 77/100



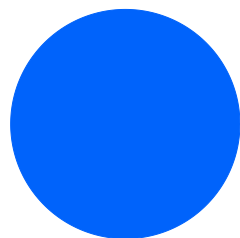
Vedlikehold veier

Godt velholdt 73/100

Sport

Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	2 min	0.2 km
Gamlebyen skole Ballspill	4 min	0.4 km
Fresh Fitness Grønland	10 min	
Grip Gym	10 min	

Boligmasse

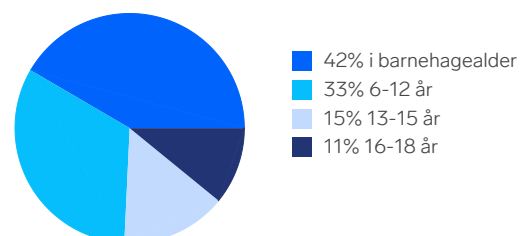


■ 100% blokk

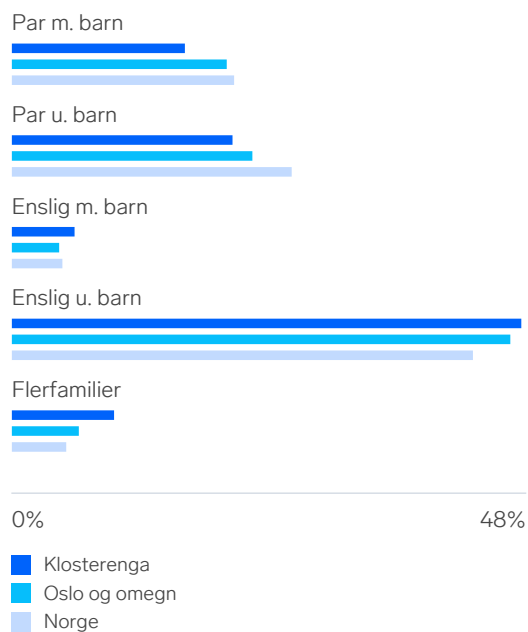
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	11 min
Boots apotek Tøyen	11 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

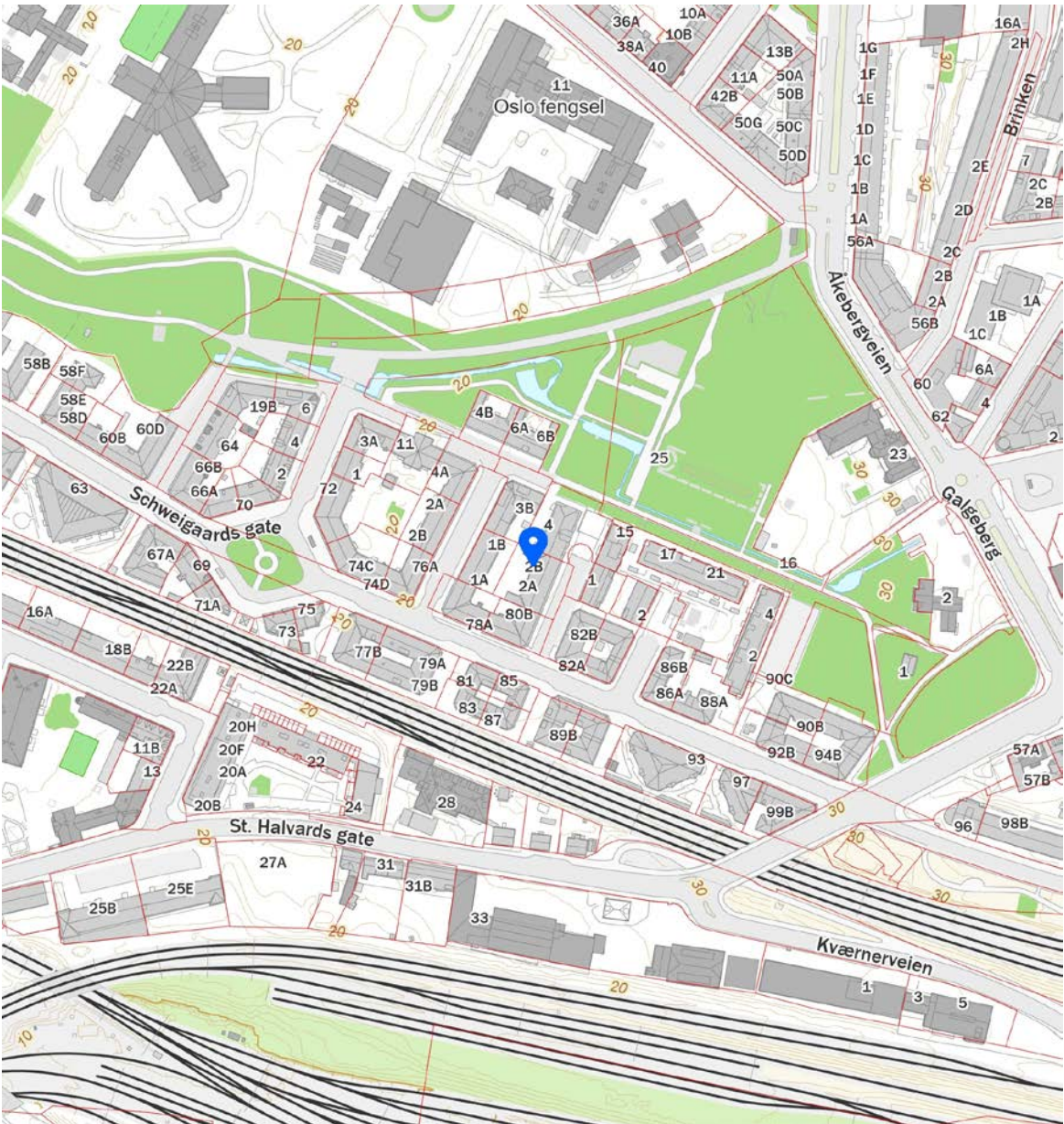
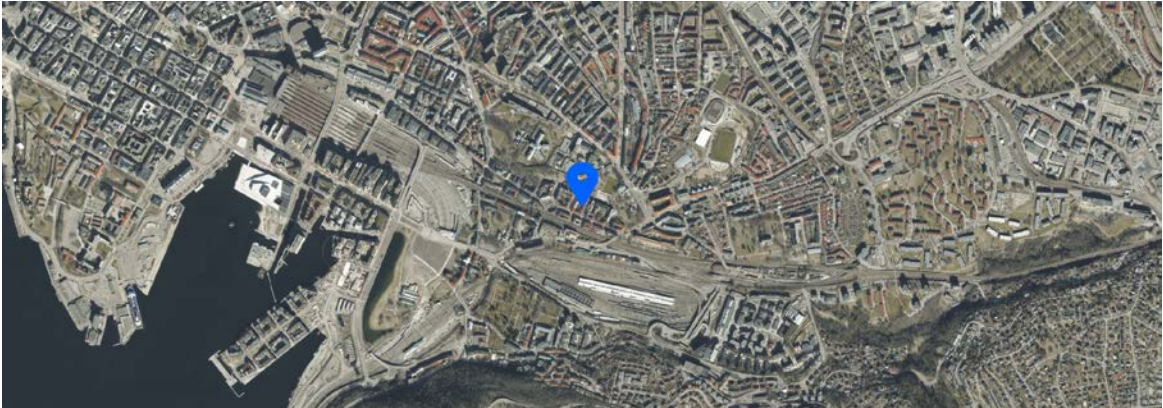


Sivilstand

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



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



 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

Vestfoldgata 2B

0656 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Boligblokk
Byggeår: 1905

BRA: 81 m²
BRA-i: 74 m²
BRA-e: 7 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

12

TG-2

2

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 233 BNR: 461 Snr:

Tore Haugstulen
Min-takst AS

th@min-takst.no
90418516

Vestfoldgata 2B
0656 OSLO

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdeler med TG2

Kjøkken

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

Vinduer og dører

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt grunnet alder	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte vinduer men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.01.2026

Rapportdato
29.01.2026

Hjemmelshavere

Navn: Dani Aso

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen

Telefon: 90418516

Firma: Min Takst AS

Epost: th@min-takst.no

Adresse: Fjellrabben 12b, 2022 Gjerdrum

Informasjon om boligen

Adresse: Vestfoldgata 2B, 0656 OSLO

Kommunenr: 301

Gårdsnr: 233

Bruksnr: 461

Festnr:

Seksjonsnr: -

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1905 - Kilde Norges Eiendom

Boligtype: Boligblokk

Byggemåte

Støpt plate på antatt komprimerte masser og/eller fjell. Grunnmur av betong/murt tegl. Etasjeskillere av bjelkelag. Yttervegger av betong/murt tegl. Taket er ikke besiktiget.

Utebod i kjeller merket 114. Ca 7m2

Utebod i loft merket 114. Ca 5m2 ALH

Sddvendt balkong på ca 3m2 fra kjøkken.

5. Arealinformasjon

3 etg.

Entre : Eikeparkett på gulv, tegel vegger og malt himling med downlight. tre speils dører.

Soverom 1 : Eikeparkett på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderobeskap. Panelovn.

Soverom 2 : Teppe på gulv, malt glatte vegger og malt himling, garderobeskap.

Bad: Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, lyse 20x40 fliser på vegger, himling med downlight, mørk vask med møbel under, speil, innebygd wc, Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Kjøkken : Hvitt kjøkkeninnredning fra 2014, med eik benkeplate, integrerte hvitevarer. Kullfilter avtrekk over koketopp.

Stue : Eikeparkett på gulv, malte glatte vegger og malt himling. peisovn

Takhøyde målt i stue til 2,8 meter.

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	81	74	7	0	3
Totalt m²	81	74	7	0	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	74	74	0	2 Soverom, Entre, Stue, Kjøkken og bad.	
Totalt m²	74	74	0		

Kommentar til arealberegning

"Arealer for balkong/veranda/terrasse (TBA) er målt etter beste evne. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%. Arealene må anses som omtrentlige."

6. Hovedrapport

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Tre/betongdekke
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
<p>Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.</p> <p>Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 15mm over en lengde på 400cm(hele rommet) og ca 6mm over 2m. Kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 10mm over en lengde på 350cm(hele rommet) og 5mm over 2m.</p>	

6.12 Ildsted/Skorstein



Type pipe	tegel
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ikke aktuelt
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-1	
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.	

6.13 Kjøkken



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
TG-1	

Kjøkkeninnredning med hvite fronter, eik benkeplate med nedfelt vaskekkum. Integreerte hvitevarer

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter
Oppsummering av avtrekk	
TG-2	
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

6.14 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Rombenevnelse er iht dagens bruk på befaringstidspunkt, uten hensyn til byggeforskriftens krav. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.	

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

6.15 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 1980. Balkongdør med 2-lags isolerglass, Hvite innerdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG 2 er satt grunnet alder	
Anbefalte tiltak	
Det anbefales å bytte vinduer men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

6.18 Elektrisk



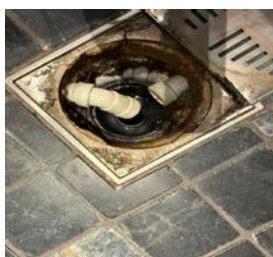
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	I følge eier 2023 Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
 Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningsakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

6.19 Avløpsrør



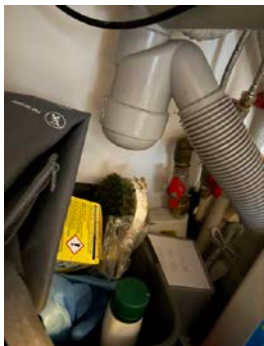
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Staking kan gjennomføres via avløp til installasjoner og sluk.

6.20 Vannledninger



	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i kjøkkenskap og fungerer som tiltenkt.	

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon	

6.22 Våtrom:



Mørke 10x10 fliser på gulv med varme, lyse 20x40 fliser på vegger, himling med downlight, mørk vask med møbel under, speil, innebygd wc, Mekanisk avtrekk. Opplegg for vaskemaskin.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av bad

TG-1

Mekanisk ventilasjon

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, ett greps dusj batteri. Vegghengt toalett. servant skap med glatte fronter. mørk servant med ett greps blandebatteri. Speil over servanten.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk ventilasjon

Rommet har mekanisk ventilasjon og til-luft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og fungerer som tiltenkt

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

Er det registrert fukt eller andre skader ved fuktmåling? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det registreres ingen fukt og fungerer som tiltenkt

Dokumentasjon

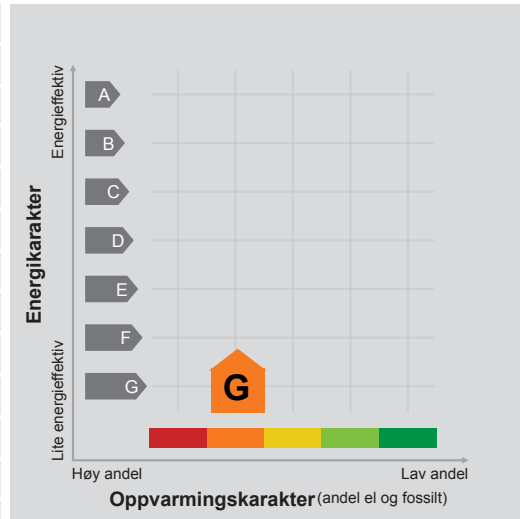
Fremlagt dokumentasjon	Ja
Bygningsakkyndig har gjennomgått dokumentasjon på oppgraderinger	

6.23 Overflater

Alle overflater	
Oppsummering av overflater	TG-1

ENERGIATTEST

Adresse	Vestfoldgata 2B
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	461
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80609906
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	5458c786-568d-4a5e-bbae-522478cd5f25
Dato	28.06.2023



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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 innnetemperaturen

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)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

- **Fyr riktig med ved**
- **Tetting av luftlekkasjer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1902
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (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: Vestfoldgata 2B
Postnummer: 0656
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0301
Dato: 28.06.2023 15:43:45
Energimerkenummer: 5458c786-568d-4a5e-bbae-522478cd5f25

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 461
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80609906

Brukertiltak

Tiltak 1: 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.

Tiltak 2: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 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.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 17: 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 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 23: 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.



Oslo kommune



BBL Ungdommens Selvbyggerlag
Storgt. 49

0182 OSLO

Tiltnes, Sverre
Postboks 2034 Leirdal

1011 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
880102257

Journr.
94/56419

Deres ref.

Vår saksbeh.
Geir Simonsen

Dato
3. oktober 1994

Arbeidsstet : 233/0461 Vestfoldgata 2

Byggherre : BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 OSLO

Arbeidets art: INNREDN. DEL AV LEILIGH.PÅ LOFT,BAD /WC I 1.-4.ETG. M.M -

FERDIGATTEST


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

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Ettersleppsprosjektet


Jan Otto Strøm
Prosjektleder


Geir Simonsen
Avdelingsingeniør I

Kopi: BRL Schweigaardsgate/Vestfoldgt 2, v/styreleder Geir Larsen
Vestfoldgata 2, oppgang B, 0565 OSLO.
Fagbygg A/S, v/F. Braathen, PB 63 Ellingsrudåsen, 1006 OSLO

O. L. J. No. 80. No. 3.

9 Bilag

+ 4 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 1 + 2 + 1 + 2 + 1 + 1 + 1

B. J. No. 387
1903
BYGNINGS-
KRISTIANIA

Samvoldelse
Bestyring.

6 Tegninger.

Byggesamvoldelse

4 Tegninger 25/5 1903

Skæftning. Bestemmelser

Skæftning for Skæftningen

Skæftning 1/9 1903

Skæftning for Vandværket

angaaende

Reguleringsbestemmelser

19/3 1904 Skæftning

Mag. Skæftning ang. Gadeop.

Stadsing. Bestemmelser.

Skæftning 1/10 1904

Skæftning 25/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

Skæftning 1/5 1904

25/10 1904 Skæftning

13/11 " Skæftning

11/12 " Skæftning

11/5 1905 Skæftning

" " 27/5 "

" " 4/5 "

" " 19/6 "

" " 23/5 1906

11/3
05
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument No. 1.

paa Matr.-No. 2 Vestfoldgaden.

Indleveret 1^{ste} April 1903.

Attesteret forløbet 22/7 05.
endelig 30/4 1906.

1497-03-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No., Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. og desuden Sundhedskommissionen.

Kristiania den 1^{ste} April 1903.

W. Th. Sævi

62
1903

Skæftning om 2 Vestfoldgaden skt. Kungl. Skat.

af om Kungl. Skat. 8/8 03. Kna. 2^{de} April 1903

Kjæmpe

Erstatning

56
3

Gaden er 15.7^m bred og oparbejdet i rigtig hvideforhold, ved privat foranstaltning.

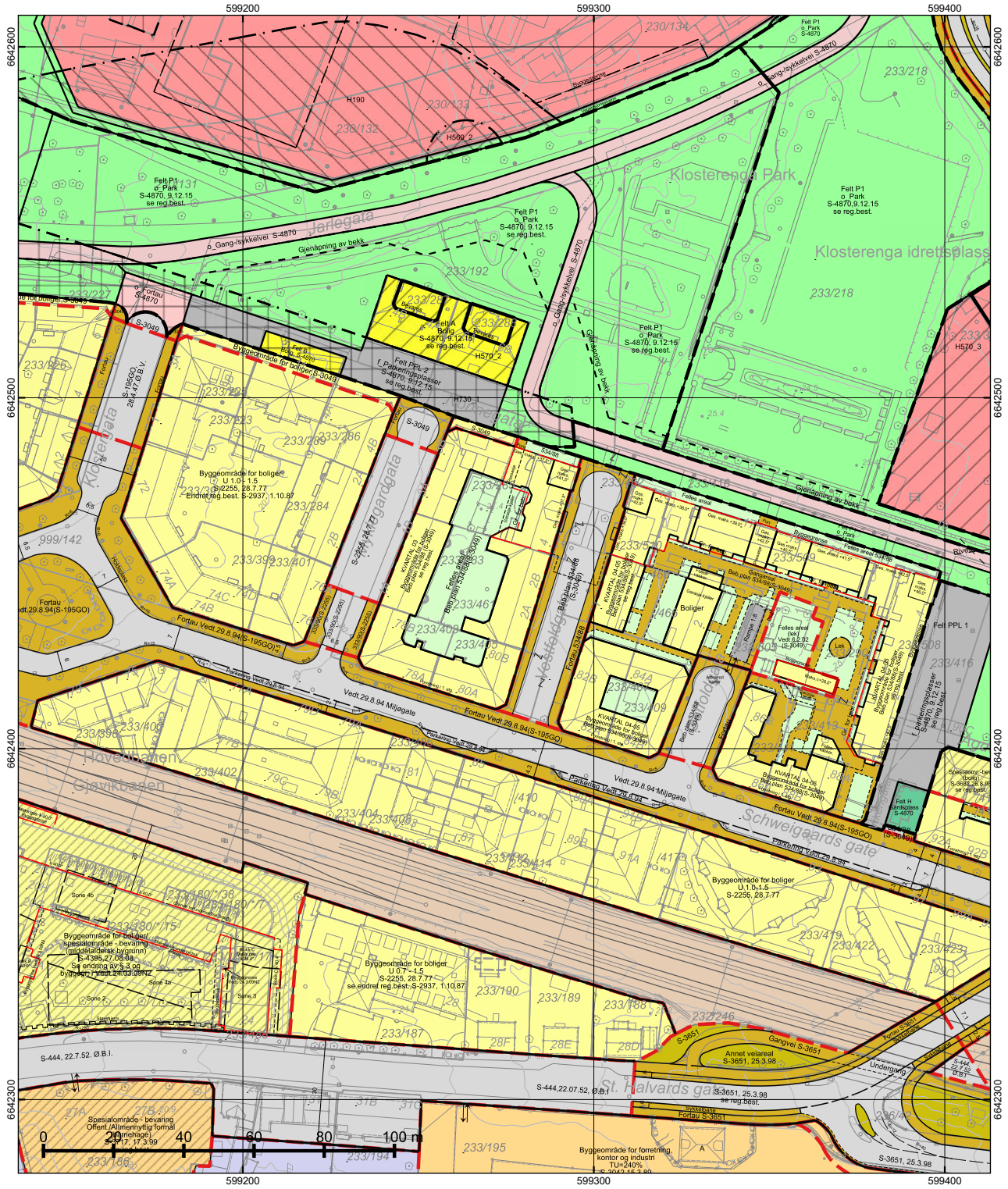
13 Forlaget
er Kna givet
af den 2 Skat 1904
ang. Kna

Kna 3^{de} April 1903

E. Th. Sævi

KRISTIANIA
91/03

1497-I



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 15.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32

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

Originalformat: A3

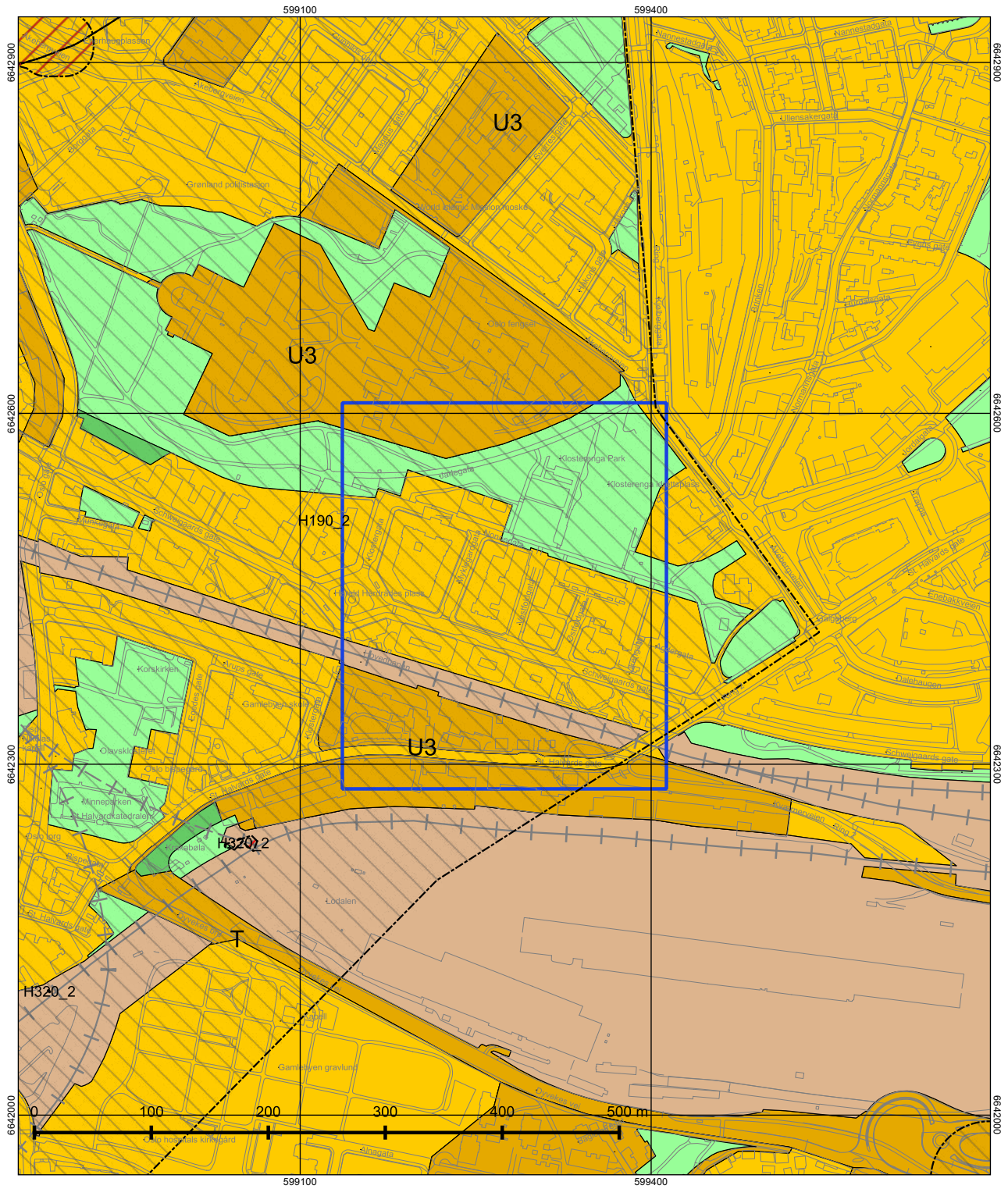
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 156075/ 86530545	Deres ref.:
Adresse: Vestfoldgata 2	Kommentar:
Gnr/Bnr: 233/461	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		72 - Felles lekeareal
	72 - Felles lekeareal		73 - Felles gangareal
	73 - Felles gangareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		311 - Annet veiareal
	142 - Forr./kontor/industri		312 - Fortau
	150 - Industri m.tilh.anlegg		313 - Skulder - bankett
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	311 - Annet veiareal		324 - Veigrunn under bru
	312 - Fortau		913 - Formålgrensning
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		930 - Reguleringslinje
	330 - Parkering/utfartsparkering		932 - Regulert kant kjørebane
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		964 - Regulert u-gradgrense
			Formålgrense
	1110 - Boligbebyggelse		Plangrense (gammel lov)
	1161 - Barnehage		Plangrense (ny lov)
	1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting		RpRegulertHøyde
	1620 - Gårdsplass		Grense for bebyggelse
	2012 - Fortau		Byggegrense
	2015 - Gang-/sykkelveg		Beregnet senterlinje veg
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bygningens avgrensning i beb. plan
	2080 - Parkering		Underjordisk anlegg
	3050 - Park		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	3060 - Vegetasjonsskjerm		Byggegrense
	660 - Spesialområde bevaring bolig		Bebyggelse som inngår i planen
	669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmenntilgjengelig		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	675 - Spesialområde bevaring annet underformål		Regulert stoyskjerm
	RbBevaringGrense		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	RpBestemmelseGrense		Oppheving av eiendomsgrense
	RpAngittHensynSone		Inn-/utkjøring
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 15.04.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 156075/86530545
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo

53488

Gamlebyen nord,Klosterenga - Boliger

Vedtaksdato: 06.12.1988

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: [198750102](#)

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: S-3049

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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).



**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

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ALTERNATIV 1 i tilknytning til reguleringsplan for Gamlebyen Nord - Klosterenga - boliger.

- § 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger
Område for offentlig bygning – barnehage
Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau
Friområde
Fellesområde - felles avkjørsel
- § 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres bebyggelse med maks de gesimshøyder som er vist på kart. Gesimshøyden skal tilpasses eksisterende bygninger. Det tillates hjørnemarkeringer mot parken. Det tillates tilbaketrukket loftsetasje over angitt gesims. Gesimshøyden kan avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg.
Ny bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot gate og park og grense for bebyggelse mot gårdsrom.
- § 4. Bebyggelse vist med skravur er eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Ved utbedring skal de karakteristiske trekk ved bebyggelsen opprettholdes, og evt. fasadeendringer/takoppbygg mot Schweigaardsgate utformes i samråd med antikvariske myndigheter. Hvis bygningene skal erstattes, skal disse tilpasses tilstøtende bebyggelse etter de samme retningslinjer som nybyggdelen av planen. Mot Schweigaards gate kan det i 1 etasje og underetasje innpasses forretningslokaler. Samtlige gårdsrom skal gis direkte atkomst til parken, som vist på kart. Frittstående servicebygg (vaskeri, boder o.l.) i gårdsrommet på maks 1 etg. og 60 m2 grunnflate tillates) ved endelig godkjenning av utomhusplan/byggetillatelse.
- § 5. Innenfor friområde kan innpasses 1 barnepark. Gangveier kan opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.
- § 6. Det skal i underjordisk anlegg innpasses parkeringsplasser etter gjeldende norm. Det kreves tinglyst erklæring for mindre del av garasjekjeller under 233/411. Besøksparkering kan etter gjeldende norm helt eller delvis innpasses på gategrunn. For barnehager skal på egen grunn opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.
Nonnegata 11 skal etter tinglyst erklæring ha parkeringsatkomst via gangvei.
- § 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.
- § 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.
- § 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek, rekreasjon og gangveier.
- § 10. Fellesområde - felles avkjørsel skal være felles for 233/291, 233/160 og 233/161.
- § 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. For byggeområdene må plan for nødvendige støybeskyttende tiltak foreligge samtidig med byggemelding.

Utendørs på bolignære friområder må være maks 55 dBA døgnekvivalent. Støyberegninger tilsier at friområdet mellom Nonnegata 4 og Åkebergveien 23 skal beskyttes av en 5 m høy mur og en tilsvarende høy voll i tunge materialer, mot regulert vei. Denne skal utføres samtidig med veibyggingen, og bekostes av denne. Vollen skal utføres og beplantes i samråd med Park- og idrettsvesenet.

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260130 .

Vår ref.: 5410-1-114

Dato: 15.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Schweigaards Gate 80/Vestfoldg
Organisasjonsnr: 848325732
Andelseier: Grippo, Indianna Teresa Lind
Medeier: Aso, Dani
Leilighetsnummer: 114
Adresse: Vestfoldgata 2 B, 0656 OSLO
Andelsnummer: 114
Gnr. 233
Bnr. 461
Borettsinnskudd: Kr. 242 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 89678575.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Borettslaget har noen parkeringsplasser til utleie (md. leie kr 300,-). Plassene fordeles av styret etter ansiennitet. Plassen følger ikke boligen ved salg, og må sies opp direkte til styret i god tid før fraflytting. Det er en måneds oppsigelse fra den første i måneden. Det påløper at administrasjonsgebyr til forretningsfører ved tildeling av plass etter gjeldende priser.

Varmt vann er inkl. i felleskostnadene. Andelseier må selv bekoste nytt ringeklokkeskilt. Ta kontakt med Thomas Farberg hos R. Bergersen Sikkerhet & Design AS for nærmere avtale. Mobil 959 40 694 ev. pr. e-post: thomas@r-bergersen.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207976253
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,43%
Restsaldo	4 981 475,00
Innfrielsesdato:	30.09.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 493,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter lån	871,00	
Internett	199,00	
Felleskostnader	4 423,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 572,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 445,-
Annen formue:	32 602,-
Gjeld:	179 494,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207976253
Restsaldo:	179 493,97
Kapitalkostnader:	3 141,40
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 179 493,98,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martin Diego Berg Hernandez pr. e-post: martin.hernandez@obos.no eller telefon: 22 86 59 91.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Bjørnar Bjørkhaug, e-post: schweigaardsgt80@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

VEDTEKTER

Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2

Vedtatt på generalforsamling 15. mai 2006
Oppdatert på generalforsamling 15. juni 2020
Oppdatert på generalforsamling 10.juni 2021

Vedtekter for
Borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2
Org. nr. 848325732

Vedtatt på generalforsamling 15. mai 2006

Endret ved generalforsamling 15. juni 2020

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Borettslaget Schweigaardsgate 80/ Vestfoldgata 2 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (6) En andelseier skal alltid kunne finne borettslagets vedtekter og husordensregler tilgjengelig på borettslagets nettside Vibbo.no.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

3. FORKJØPSRETT

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

4-1 Boretten

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

4-2 Overlating av bruk

- (1) Andelseieren kan som hovedregel ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Det er lov å leie ut 30 døgn i året uten samtykke fra styret. Andelseier må selv bo i boligen, men trenger ikke være til stede under utleien. Dersom andelseier låner ut boligen gratis, regnes også dette med i de 30

dagene. Det er ikke lov å utvide grensen utover 30 dager (jmf. BRL § 5-4, andre punktum).

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

- (2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-4 Informasjonsplikt ved større arbeider

- (1) Beboere har informasjonsplikt ved alle større arbeider i andelen, og uttalelse fra styret må innhentes før arbeidet påbegynnes. Dette gjelder ved oppussing av bad/kjøkken, elektriske anlegg, VVS og sanitært.
- (2) Krav om bruk av autorisert håndverker ved alt VVS og EL-arbeid.
- (3) Der det ikke kan dokumenteres at det er brukt fagfolk, eller ikke kan dokumenteres at styret er informert, vil borettslaget ikke dekke evt. skader

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

6-1 Felleskostnader

- (1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
- (2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- (3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se

pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. MISLIGHOLD, SALGSPÅLEGG OG FRAVIKELSE

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, fire andre medlemmer og minst to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Generalforsamlingen velger en valgkomite bestående av minst 2 medlemmer. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen arbeider

etter Styrets nærmere instruks. Valgkomite skal følge instruks og mandat fra Styret.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene i borettslagets digitale system. Protokollen signeres digitalt av alle møtedeltakere..

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Vedtatt på generalforsamling 14.06.2024

Husordensregler for Borettslaget Schweigaardsgate 80 / Vestfoldgata 2

Generelle opplysninger om laget

Juridisk informasjon:

Navn: Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

Org.nr: 848 325 732

Tomt:

Gnr. 233/bnr. 405 + 461. Areal for Schweigaardsgate 80 er 544 m² og for Vestfoldgata 2 er 883 m².

Byggeår og Rehabilitering:

Gården er opprinnelig fra 1902 og ble rehabilitert til 30 års standard i 1990 ved USBL etter pålegg fra Oslo Kommune.

Leiligheter:

Borettslaget består av 31 leiligheter fordelt med 15 i Schweigaardsgate 80 og 16 i Vestfoldgata 2.

Kommunikasjon:

Borettslaget bruker Obos' sin portal Vibbo for å kommunisere med andelshavere. Informasjon legges her som faste oppslag, nyheter eller direktemeldinger til andelshavere. Andelshavere sender meldinger til styret via denne portalen.

Andelshavere som ikke samtykker til digital kommunikasjon, har krav på skriftlig kommunikasjon i form av skriv levert i postkasse.

Formål

Husordensreglene skal verne om eiendommen, skape trivsel for beboerne og gi borettslaget et godt omdømme.

1. Fellesrom

Inngangsparti, portrom, kjellerrom, trapper og andre felles arealer skal ikke fylles med gjenstander som hindrer ferdsel eller skaper ulemper. Midlertidig dispensasjon for kortere tidsrom kan gis av styret.

Motorkjøretøy skal parkeres på egen parkeringsplass.

Sykler og barnevogner skal til enhver tid være merket med navn og leilighetsnummer.

Fjerning av umerkede sykler kan skje med 14 dagers varsel.

Det er forbudt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer på loft og i kjeller som skal avhendes.

2. Boder

Det finnes boder i kjeller, mellometasjer og på loft.

Boder er en del av fellesareal og styret fordeler bodene til andelshavere.

Renhold, rydding, lufting og enkelt vedlikehold av disse påhviler hver enkelt beboer.

Større vedlikehold samt elektrisk arbeid i boder gjennomføres av borettslaget.

Andelshaver plikter å gjøre boden tilgjengelig på forespørsel fra styret.

Omdisponering av boder kan vedtas av styret.

Andelshaver plikter å holde lufteventiler i kjellerboder åpne til enhver tid.

3. Uteområde

Uteområdet ble i 1997 rehabilitert ved hjelp av midler fra Oslo kommune.

Inngjerdede seksjoner ble fjernet og felles rett til å benytte hele bakgården ble tinglyst.

Hele bakgårdsrommet er felles for alle beboere i bygningene rundt, som samarbeider om bruk og vedlikehold.

Beboerne skal bidra til å verne om plener, beplantning og øvrige anlegg.

All beplantning og generelt vedlikehold skjer i fellesskap og forespørsler rundt endringer og tiltak på uteområdet skal bringes inn til styret..

4. Ytre gjenstander

Oppsetting av ytre innretninger som skilter, markiser o.l. må bare utføres etter styrets samtykke og anvisning. Parabolantenner og varmepumper er ikke tillatt.

5. Bruk av balkong

Lufting og tørk av tøy kan skje på balkongene så lenge det benyttes stativ som ikke rager over balkongfronten. Det skal heller ikke installeres permanente løsninger på balkongene, da dette er rømningsveier og skal holdes frie.

Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller dyr på balkong, i vindu eller i umiddelbar nærhet av bebyggelsen. Balkongen skal ikke brukes på en måte som sjenerer andre beboere.

6. Dyrehold

Husdyr er tillatt, men må meldes inn til styret.

7. Ro i leiligheten

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i leilighetene og i bakgården.

Uansett tidspunkt må det tas rimelig hensyn til naboer ved å begrense støy.

Øvrige beboere i samme gård må varsles ved spesielle anledninger som selskapeligheter eller støyende arbeider.

8. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall skal legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk.
Avfallet skal emballeres forsvarlig og etter Oslo Kommunes sorteringssystem.
Avfall som ikke kan kastes som husholdningsavfall må leveres til egnet sted.
Større gjenstander plikter beboerne selv å fjerne.
Det er ikke lov å hensette søppel eller gjenstander ved beholderne.

9. Renhold

Trappevask utføres av et eksternt byrå.

10. Parkeringsplass

Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser i Vestfoldgata, hvorav 4 er ladeplasser for elbiler. Parkeringsplass fordeles til beboere etter skriftlig henvendelse til styret.
Plassen foran porten utleies ikke, og skal ikke benyttes eller sperres.
Pris og gjelden regler for tildeling av parkeringsplass settes av styret og ligger tilgjengelig på Vibbo.
Kjøretøy skal parkeres med front vekk fra fasaden og skrått i retning Klosterengparken.
Biler uten gyldig leieavtale vil bli fjernet for eiers regning.
Økonomisk mislighold medfører tap av rett til plass.

11. Skader

Beboerne er ansvarlige for enhver skade som skyldes uaktsomhet hos dem selv, deres husstand eller gjester. Skader, feil eller mangler må meldes umiddelbart til styret eller vaktmestersentralen slik at skaden kan utbedres.

12. Vaktmestersentral

Borettslaget er sameier i Gamle Oslo Servicesentral.
Arbeider i andelseierens leilighet bestilles av beboer.
Arbeider på borettslagets felles eiendom bestilles av styret.

13. Meldinger fra styret

Meldinger fra borettslagets styre gjennom rundskriv, oppslag eller via Vibbo gjelder på samme måte som husordensreglene.

14. Revisjon av husordensreglene

Husordensreglene revideres etter behov av generalforsamlingen.

15. Tvist om forståelse av disse regler

Tvist om forståelse av husordensreglene avgjøres av styret.
Avgjørelser kan bringes inn for generalforsamlingen.
Eventuelle klager over brudd på husordensreglene skal sendes borettslagets styre.

2. juni 2024



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5410

BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. mars kl. 10:00 og lukker 19. mars kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5410>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedlikehold 2026
7. Valg av ny revisor
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Maiken Eriksen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Mykkeltveit er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5410 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5410 Kommentarer til årsregnskap.pdf
3. 5410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

Sak 6

Vedlikehold 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Forsalg til vedtak:

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
 2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
 3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026.
- Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.

4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

Vedlegg

4. Sak vedlikeholdsplan 2026.pdf
-

Sak 7

Valg av ny revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak

Valg av ny revisor godkjennes.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørnar Bjørkhaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Solberg

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Anders Borgersrud
- Elias Grindstrand

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jens Christian Fodstad
- Ragnhild Marthine Bø

Vedlegg

1. Innstilling til styret .pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Administrasjon og styrearbeid

Styret har i perioden fra årsmøtet 14. juni 2025 til dagens årsmøte avholdt 7 styremøter. Møtene har vært gjennomført fysisk. I tillegg har styret hatt løpende dialog via e-post, egen styregruppe på Vibbo og meldinger for å håndtere saker fortløpende.

Styret har hatt tett kontakt med forretningsfører, fulgt opp borettslagets økonomi og hatt dialog med relevante leverandører.

I perioden har styret behandlet om lag 60 henvendelser fra beboere og andre interessenter. Henvendelsene har i hovedsak omhandlet løpende driftsforhold som navneskilt, nøkler, porter, låser, porttelefon, parkering samt generelle spørsmål. Det er ikke registrert brudd på husordensreglene i perioden.

Styret har også behandlet søknader knyttet til oppussing av elektriske anlegg og VVS i enkelte leiligheter, samt hatt dialog med meglere og nye andelseiere i forbindelse med salg.

Det har vært omsatt 6 leiligheter i perioden.

Styret opplever den samlede arbeidsmengden som overkommelig.

Hovedsaker behandlet i perioden

I løpet av perioden har styret blant annet arbeidet med følgende saker:

- utarbeidelse av vedlikeholdsplan og innhenting av tilbud
- flytting av borettslagets lån fra OBOS Bank til Nordea
- dialogmøter med styreledere i Schweigaards gate 78 samt Myklegardsgata 1 og 3
- bytte av vaktmester- og renholdstjenester
- kontroll av brannslukningsapparater i fellesarealer
- kontroll av brannalarmanlegg
- gjennomføring av 2 dugnader vår og høsten

Forsikringssaker

Det har ikke blitt utbetalt egenandeler i forbindelse med forsikringssaker i perioden.

HMS

Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble gjennomført i september 2025.

Ukentlig kontroll av bygg og uteområder gjennomføres i henhold til avtale med vaktmesterselskapet Andersen.

Økonomi og regnskap

Borettslaget har i regnskapsåret ikke hatt større uforutsette eller ekstraordinære kostnader utover budsjett. Økonomien har utviklet seg stabilt og bedre enn forventet.

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 244 000, mot et budsjettet overskudd på kr 85 000. Avviket skyldes god økonomistyring, nøktern bruk av midler og betydelig egeninnsats fra andelseierne.

Samlet disponible midler per 31. januar utgjør kr 980 000, noe som er godt over forretningsførers anbefalte nivå for å håndtere uforutsette hendelser.

Om lag 60 % av felleskostnadene går til kommunale avgifter, forsikringer, rente- og lånekostnader og strøm. Resterende midler dekker løpende vedlikehold, forretningsfører, vaktmestertjenester og styrehonorar.

Styret inngikk i august 2025 ny vaktmester- og renholdsavtale.

Avtalen inngår i et felles samarbeid mellom eiendommene som deler bakgård, og gir en årlig besparelse på ca. kr 26 000 sammenlignet med tidligere avtale.

Styret valgte også å inngå avtale om Norgespris på elektrisitet, noe som har gitt besparelser i vintermånedene.

Som følge av god økonomistyring og kostnadsbesparende tiltak ble det ikke funnet nødvendig å øke felleskostnadene for 2026.

Kostnaden for parkering ble justert fra kr 300 til kr 500 per måned.

Økningen skal bidra til finansiering av rehabilitering av parkeringsanlegget.

Større vedlikehold og rehabiliteringsarbeid

2024 Styret mottok 300.000,- uten krav til egenkapital fra Enova og Oslo kommune for å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget.

Rehabilitering av gjerder, trapp og utemøbler. Organisering og gjennomføring av særskilt dugnadsarbeid i forbindelse med maling av felles gjerder i bakgården, høytrykksspyling og beising av utemøbler, samt rehabilitering av trapp fra platået og ned til Myklegardgata.

2023 Rehabilitering av yttervegger i bakgården

Det kom frem av en tilstandsrapport at to gavlvegger i indre gårdsrom samt hjørnet på fasaden til S80 måtte rehabiliteres. Styret fikk innvilget kr. 150.000 i støtte fra Kulturminnefondet.

2023 Istappanlegget

Det ble avdekket jordfeil på varmekabler i anlegget, og det ble lagt inn en ny kabelremse på ca. 50 meter.

2021 Piperehabilitering Vestfoldgata 2a

Pipen i Vestfoldgata 2a ble utbedret ved at et nytt stålrør ble senket ned i eksisterende pipe.

2020 Ettersyn vinduer

Vinduer og verandadører som den enkelte beboeren mente trengte ettersyn (f.eks. smøring) ble gjennomgått høsten 2020. Tiltaket omfattet cirka 15 leiligheter.

2020 Reparasjon fasade

Vestfoldgata 2 Fasaden oppe ved tak ble utbedret, både inne på gården og mellom husene Vestfoldgata 2 og 4. Murpussen hadde erodert oppe ved tak og falt ned.

2016 Porttelefoner

2016 Varmtvannsberedere

2014 Brannsikring med bl.a. utskiftning av dører i kjeller loft og boder

2012 Boning av gulv oppganger

2012 Brannsikringsarbeider

2011 - 2012 Oppussing av trappeoppganger

2010 - 2011 Rehabilitering av ventilasjon, piper og fasader

Pipene ble utbedret ved at nye stålrør ble senket ned i eksisterende piper. Alle leiligheter har nå tilgang til minst ett pipeløp. Ventilasjonkanaler har blitt rensset og ekstra ventiler montert. I Vestfoldgata 2 ble det montert en støystoppventil i hver leilighet. I Schweigaardsgate ble det montert en ventil i alle rom mot gate. Fasader har blitt vasket, reparert og malt. Pusset der det har vært nødvendig. Vinduer har blitt skrappt, børstet og malt. Porter, portrom og dører har blitt malt.

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		602 282	459 265
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		257 792	244 947
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-69 645	-81 194
Økning egenkapital i fellesanlegg		-27 959	-20 736
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		160 189	143 017
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		762 470	602 282
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		852 668	693 370
Kortsiktig gjeld		-90 198	-91 088
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		762 470	602 282

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 915 093	1 931 765	1 905 000	1 944 864
Andre inntekter	3	14 425	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 929 518	1 936 765	1 905 000	1 944 864
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 100	-14 100	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-95 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-14 344	-6 879	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 770	-100 941	-106 000	-112 000
Konsulenthonorar		0	-4 728	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-71 759	-146 278	-190 000	-295 000
Forsikringer		-279 409	-253 207	-270 000	-312 000
Kommunale avgifter	8	-414 959	-382 395	-427 432	-442 000
Energi/fyring	9	-157 347	-152 929	-150 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-74 028	-105 648	-74 028	-80 000
Andre driftskostnader	10	-193 771	-155 114	-169 000	-122 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 425 487	-1 422 218	-1 518 460	-1 630 000
DRIFTSRESULTAT		504 031	514 547	386 540	314 864
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 627	35 063	0	0
Finanskostnader	12	-289 866	-304 664	-301 000	-269 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-246 239	-269 600	-301 000	-269 000
ÅRSRESULTAT		257 792	244 947	85 540	45 864
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		257 792	244 947		

**SCHWEIGAARDS GATE 80/VESTFOLDG
ORG.NR. 848325732, KLIENTNR. 5410**

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	7 690 309	7 690 309
Tomt		3 088 324	3 088 324
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	125 834	97 875
SUM ANLEGGSMIDLER		10 904 467	10 876 508
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		440	10 388
Forskuddsbetalte kostnader		0	16 811
Driftskonto OBOS-banken		336 365	490 294
Sparekonto OBOS-banken		515 863	175 876
SUM OMLØPSMIDLER		852 668	693 370
SUM EIENDELER		11 757 135	11 569 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 31 * 100		3 100	3 100
Opptjent egenkapital		1 295 362	1 037 570
SUM EGENKAPITAL		1 298 462	1 040 670
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 981 475	5 051 120
Borettsinnskudd	16	5 387 000	5 387 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 368 475	10 438 120
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 200	32 432
Leverandørgjeld		16 516	57 003
Påløpte renter		1 482	1 653
Annen kortsiktig gjeld	17	15 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		90 198	91 088
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		11 757 135	11 569 878
Pantstillelse	18	10 937 000	10 937 000
Garantiansvar	14	3 914 000	8 577 000

Oslo, 13.02.2026
Styret i Schweigaards Gate 80/vestfoldg

Bjørnar Bjørkhaug

Maiken Eriksen

Tobias Bay Bang

Helge Solberg

Dani Aso

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Eiendomsskatt	2 532
Felleskostnader	1 473 012
Internett	74 028
Renter lån	307 824
Parkering	50 100
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 915 093

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 550
Tilskudd	11 875
SUM ANDRE INNTEKTER	14 425

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-5 000
---------------------------------------	--------

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-95 000
SUM STYREHONORAR	-95 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 344
SUM REVISJONSHONORAR	-14 344

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 512
Drift/vedlikehold elektro	-7 800
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 700
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-71 759

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-10 129
Vann- og avløpsgebyr	-295 542
Feie- og tilsynsgebyr	-7 533
Renovasjonsgebyr	-101 755
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-414 959

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-157 347
SUM ENERGI / FYRING	-157 347

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-12 680
Håndverktøy	-1 326
Annet driftsmateriale	-5 234
Lyspærer og sikringer	-949
Vaktmestertjenester	-95 035
Renhold ved firmaer	-37 011
Andre driftskostnader	-6 191
Andre kontorkostnader	-16 946

Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-2 931
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-4 475
Tap på fordringer	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 771

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	25 878
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 863
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2
Andre renteinntekter	629
SUM FINANSINNTEKTER	43 627

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-289 839
Andre rentekostnader	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-289 866

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	7 690 309
SUM BYGNINGER	7 690 309

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 1,35% av Gamle Oslo Servicesentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Gamle Oslo Servicesentral og utgjør kr. 3 914 000. Selskapets andel i Gamle Oslo Servicesentral vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnader og årsresultat i Gamle Oslo Servicesentral er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaktmestertjenester".

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,43 %. Løpetiden er 32 år.	
Opprinnelig 2021	-5 529 789
Nedbetalt tidligere	478 669
Nedbetalt i år	69 645
	-4 981 475
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 981 475

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-5 387 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-5 387 000

NOTE 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt stipulert strømfaktura ANEO nov & des	-15 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-15 000

NOTE 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	5 387 000
Pantelån	4 981 475
TOTALT	10 368 475

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 690 309
Tomt	3 088 324
TOTALT	10 778 633

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntekter: kr. 1 929 518

Driftskostnader: kr. 1 425 487

Finanskostnader: kr. 289 866

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Disponible midler pr. 31.12.25: kr. 762 470

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 2 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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



Shape the future
with confidence

2

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 den interne kontrollen 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 betydelig tvil 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 modifierer 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 rettviseende bilde.

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

Bodø, 03. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Vedlegg 3

Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Schweigaardsgt 80 Vestfoldgt 22025

20 av 29

5410_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Permeo Dokumentnøkkel: YQ90Y-R1501-ZX11H-A066C-MXH2O-HSVD

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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 23:51:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YQ9OY-R1501-ZX11H-AO66C-MXH2O-HSVD

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 3

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.

21 av 29

Vedlikeholdsplan og godkjenning av tiltak for 2026

Forslagsstiller: Styret

1. Bakgrunn

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

2. Oppsummering av vedlikeholdsplan

Tiltak	Estimert kostnad
2026	2 000 000
Dører til portrom og inngangsdører	250 000
Innvendig fasade V2	800 000
Portrom S80 og V2	150 000
Porttelefon og elektroniske nøkkelsystemer	300 000
Sokkel utvendig og innvendig	200 000
Ventilasjon	200 000
Asfalt utenfor S80	100 000
2028	550 000
Belysningsutstyr og elektrisk anlegg kjeller og loft	250 000
Tilstandsrapport inntakskabler og hovedtavler	100 000
Kjeller S80/V2	100 000
Taktilstandsanalyse	100 000
2030	2 250 000
Bakgård	1 500 000
Overflater (vegger, himlinger, trapper og gulv) i fellesareal	750 000
2036	6 700 000
Inntakskabler og hovedtavler	600 000
Varmtvannsberedere	200 000
Vinduer, dører og porter	5 900 000
Totalsum	11 500 000

3. Vurdering av eiendommens tilstand

De fleste tekniske systemer er i tilfredsstillende stand. Det er ikke registrert råte, fukt eller svikt i bærende konstruksjoner. Fasader innvendig og utvendig, samt bakgård viser varierende slitasje og forfall.

Tiltakene for 2026 gjelder primært utbedring av registrerte skader, forebyggende vedlikehold og sikkerhetsmessige og praktiske forbedringer.

Tiltakene er i stor grad overlappende og vil gi store besparelser hvis det gjøres samlet istedenfor hver for seg.

Styret vurderer tidspunktet for gjennomføring som riktig.

4. Tiltak som foreslås godkjent for 2026

Årsmøtet bes godkjenne følgende tiltak i 2026. Tiltakene ligger i prioritert rekkefølge:

1. Rehabilitering av innvendig fasade V2 kr 800 000

Det er registrert skader på vegg mot naboeiendom samt bak klatreplante som har stått inntil fasaden over tid. Vegetasjon binder fukt og kan føre til nedbrytning av puss og murverk. Tiltaket omfatter fjerning av plantevekst, kontroll av murverk og utbedring av skadet puss for å hindre videre fuktskader og større rehabiliteringsbehov.

2. Utbedring av sokkel utvendig og innvendig kr 200 000

Sokkelen bærer preg av skader og avskaling. Skader her kan føre til fuktopptrekk og avskalling av puss. Tiltaket innebærer fjerning av løs puss og rehabilitering av overflater for å sikre konstruksjonen.

3 Utskifting av porttelefon: kr 300 000

Eksisterende anlegg er ustabil drift og vi mottar mange klager.

Ny løsning vil gi bedre sikkerhet, mer stabil drift og redusert vedlikeholdsbehov.

Vi ser etter en løsning med video og mulighet for åpne dører fra app.

4. Ny asfalt – Vestfoldgata parkeringsområde – kr 100 000

Asfalten er i dårlig tilstand. Ny asfalt vil hindre videre forfall, redusere vanninntrengning og forbedre sikkerhet og brukervennlighet.

5. Oppgradering av portrom og inngangsdører: kr 400 000

Portrom anbefales oppgradert samtidig med sokkelarbeid for å samordne håndverkerkostnader. Tiltaket vil forbedre overflater og helhetsinntrykk samt redusere fremtidig vedlikeholdsbehov. Dørene er slitte, men funksjonelle. Renovering vil forlenge levetiden, bedre sikkerhet, og samordnes med øvrig arbeid i samme område.

6. Ventilasjon, rens og vurdering av forbedring: kr 200 000

Ventilasjonsystemet skal renses og kontrolleres for å sikre godt inneklima og redusere risiko for fukt og mugg. Det vurderes også installasjon av sentral avtrekksvifte dersom behov avdekkes.

Estimert totalt kostnad 2026: Nok 2 000 000,-

Styret anbefaler å legge inn 25% margin i budsjettet til overskridelser.

Finansiering

Tiltakene foreslås finansiert med en kombinasjon av egenkapital og låneopptak.

Styret vil sikre at borettslagets økonomi og likviditet ivaretas.

Tiltaket vil medføre en estimert økning i felleskostnader på 6%.

6. Styrets forslag til vedtak

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.
4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Gamlebyen, 10.februar, 2026

Innstilling styremedlemmer til generalforsamlingen 2026

Valgkomiteen for borettslaget Schweigaardsgate 80/Vestfoldgata 2 består i forkant av generalforsamlingen for 2026 av Per Ditlef Fredriksen og Vilde Mykkeltveit.

Komiteéns mandat er å etterstrebe et styre som er sammensatt av personer med ulike kompetanseområder og som utfyller hverandres egnethet og personlige egenskaper. Det er også ønskelig med en jevn sammensetning av styremedlemmer fra de ulike byggene i borettslaget. Dermed har komiteéen søkt å få oversikt over hvordan dagens styre har fungert og hvordan den enkelte har bidratt i arbeidet. Komiteéen har lagt vekt på å finne kandidater som har erfaring med å jobbe i team og som har et tydelig ønske om å bidra til fellesskapet.

Årets komité har gjennom intervjuer med styret og aktuelle kandidater kartlagt 1) hvem av styremedlemmene som går ut og hvem som tar gjenvalg, og 2) hvilke kompetansefelt som trengs når nye styremedlemmer skal velges inn.

Under årets generalforsamling skal det velges to plasser i styret for ett år hver, ettersom styremedlemmene Tobias Bang og Dani Leander Aso flytter, og dermed går ut av styret. I tillegg er styreleder Bjørnar Bjørkhaug og styremedlem Helge Solberg på valg. De stiller begge til gjenvalg for to nye år.

Nåværende leder av borettslaget, Bjørnar Bjørkhaug (S80), har jobbet som logistikk og driftssjef for flytting og transport i Oslo siden 2013, og har hatt operativt totalansvar for opptil 2500 flytteprosjekter i året. Tidligere har han jobbet som yrkesfisker og villmarksguide, og han har kjørt Finnmarksløpet med hundespann. Han har krysset Hardangervidda til fots og med ski, tatt toget til Marrakech og Beijing og bodd et år i en landcruiser i Australia. Bjørkhaug liker utfordringer og kaller seg kaospilot, noe han mener kommer godt med når flytteprosjektene blir store og kompliserte. Av relevant kompetanse for styreledervervet understrekes spesielt den lange erfaringen som prosjektleder for flytting, lagring, renovering, store rammeavtaler, forsikring, catering, store arrangementer og med entreprenørbransjen. Bjørkhaug fremstår som en god organisator med viktig kompetanse på anskaffelser og kontrakter, og med høy gjennomføringsevne.

Helge Solberg (VG2) er utdannet sivilingeniør fra NTNU (da NTH) i 1985, og har primært arbeidet i byggebransjen i ulike roller. De siste 11 årene har han arbeidet i konsultantselskapet Paradigme AS, et firma som har spesialisert seg på prosjektstøtte til problemprosjekter i byggebransjen, og som han var med på å starte i 2012. Før dette har han arbeidet i Peab AS, Skanska AS, Boro Elconsult AS (nåværende navn: Rambøll AS), og Norges Vassdrags og Elektrisitetsvesen/Direktoratet for sivilt beredskap. I tillegg har Solberg lang erfaring med frivillig arbeid, og har engasjert seg stort i lokalmiljøet der han har bodd. I over 40 år har han hatt flere verv som er høyst relevante dette styrevervet.

Solberg har dermed lang erfaring med en rekke av arbeidsoppgavene som tilfaller styremedlemmer, og er en meget god organisator med høy gjennomføringsevne.

Anders Borgersrud (VG2), har en mastergrad i samfunnsøkonomi fra Universitetet i Bergen, og har gjennom studietiden vært aktiv med styrearbeid, bla som økonomiansvarlig i Bergen Realistforening og Studentkulturhuset i Bergen. Han har arbeidserfaring fra Forsvaret og jobber nå som økonomirådgiver hos Utdanningsforbundet, hvor han hovedsakelig arbeider med analyser og systemer. På siden er han styreleder i et startupselskapet Sekyr AS, som driver med cybersikkerhetsløsninger, hvor han blant annet har ansvar for regnskap og administrasjon. Som person beskriver han seg som rolig, omgjengelig og en som liker å bidra.

Elias Grindstrand (S80) har utdanning med bachelorgrad som Elektroingeniør fra NTNU og studerer master ved UIO innen fornybar energi. Han jobber i Elvia AS som prosjektingeniør med nytilknytninger, forsterkninger og omlegginger i samarbeid med installatører, kunder og entreprenører. Dette innebærer tilknytning av elektriske anlegg/installasjoner, analyse og dimensjonering av nettet. Prosjekteringen er både teknisk og avtalerettslig, involverer bestilling av prosjektet gjennom rammeavtaler eller anbudsrunder, og oppfølging av prosjektet mot entreprenør. Han har også ansvar for tilknytning av produksjonsanlegg og generelt god forståelse for elektronikk og elektriske anlegg. Han beskriver seg som en positiv og driftig person som liker å få ting gjort effektivt og samtidig ordentlig.

Til borettslagets ordinære generalforsamling for 2026 innstiller valgkomiteen med dette Anders Borgersrud og Elias Grindstrand som styremedlemmer for ett år hver. Bjørnar Bjørkhaug innstilles som leder av borettslaget for to nye år og Helge Solberg innstilles som styremedlem for to nye år.

Per Ditlef Fredriksen
Vilde Mykkeltveit

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 19.03.26

Selskapsnummer: 5410 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Maiken Eriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vilde Mykkeltveit er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

For

Mot

Sak 6 Vedlikehold 2026

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

For

Mot

Sak 7 Valg av ny revisor

Valg av ny revisor godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Helge Solberg

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Anders Borgersrud

Elias Grindstrand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Jens Christian Fodstad

Ragnhild Marthine Bø



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSGT 80 VESTFOLDGT 2

Organisasjonsnummer: 848325732

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 16. mars kl. 10:00 til 19. mars kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Maiken Eriksen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vilde Mykkeltveit er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Vedlikehold 2026

Styret har gjennomgått og oppdatert borettslagets vedlikeholdsplan.

Planen gir en samlet oversikt over tilstand, prioriteringer, forventede kostnader og anbefalt gjennomføringstidspunkt for bygningsmessige og tekniske tiltak frem til 2036.

Formålet med planen er å sikre forsvarlig vedlikehold, forebygge større skader, skape økonomisk forutsigbarhet og ivareta eiendommens verdi. Styret ønsker også å samle lignende tiltak for å sikre kostnadseffektiv gjennomføring.

Detaljert vedlikeholdsplan ligger vedlagt i saken.

Styrets innstilling

Forsalg til vedtak:

1. Årsmøtet tar vedlikeholdsplanen 2026–2036 til orientering.
2. Årsmøtet godkjenner gjennomføring av prioriterte tiltak for 2026.
3. Årsmøtet godkjenner en samlet kostnadsramme for foreslåtte tiltak på inntil kr 2.500.000,- for 2026. Tiltakene gjennomføres iht. til prioritert liste på pkt. 4.
4. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og inngå avtaler innenfor vedtatt kostnadsramme.
5. Styret gis fullmakt til å tilpasse finansiering i tråd med borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling til forslag til vedtak godkjennes. Fra punkt 1 - 5.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av ny revisor

Boligselskapets revisor, EY, har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons- og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra. Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere.

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som borettslagets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Generalforsamlingen samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Forslag til vedtak:

Valg av ny revisor godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 3
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling er vedlagt i innkallingen.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Bjørnar Bjørkhaug (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Bjørnar Bjørkhaug

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Helge Solberg (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helge Solberg

Styremedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Borgersrud (23 stemmer)

Elias Grindstrand (22 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Borgersrud

Elias Grindstrand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ragnhild Marthine Bø (23 stemmer)

Jens Christian Fodstad (22 stemmer)

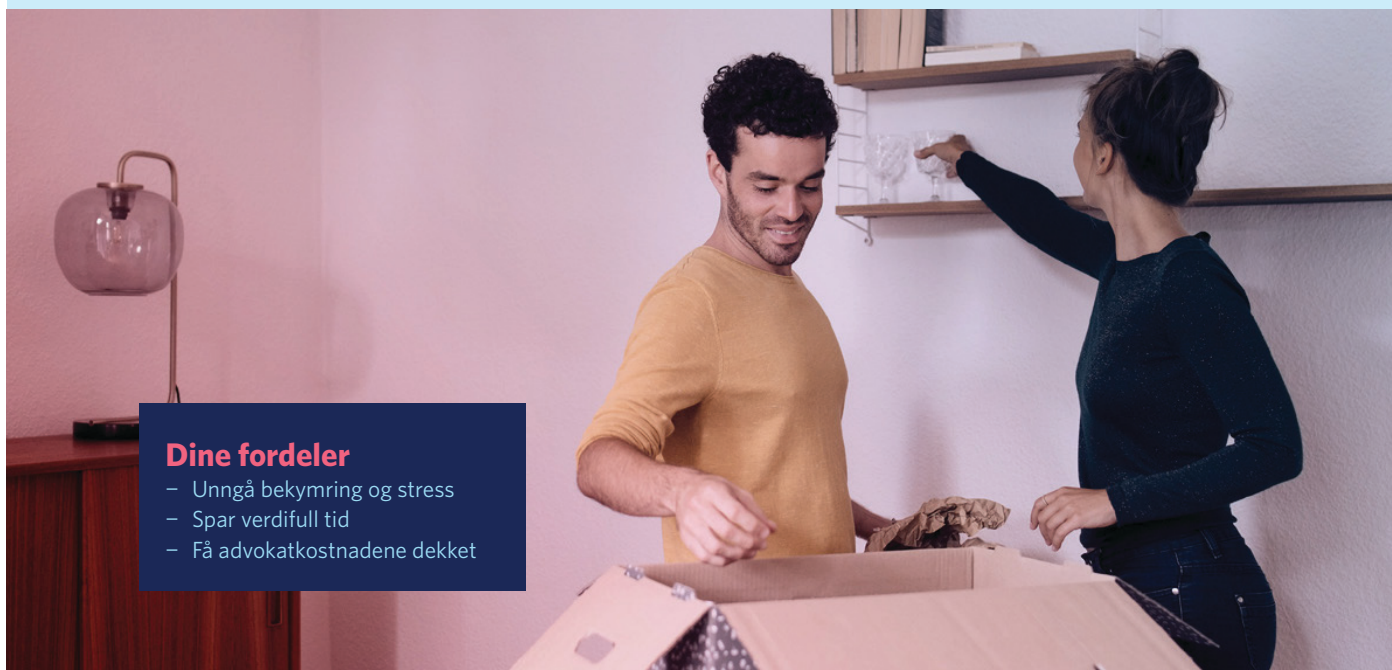
Følgende stilte til valg:

Ragnhild Marthine Bø

Jens Christian Fodstad

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer 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 – meglere 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!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

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.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgraden		
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 eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI 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

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



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.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING