PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

SCHWEIGAARDS GATE 92B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Schweigaards gate 92B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Halvards gate Linje 54	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	3 min
Rema 1000 Jordal	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	11 min
Ditt apotek Kværnerbyen	10 min
Vinmonopolet Bjørvika	14 min

SPORT

Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Gamlebyen skole	5 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
SATS Kampen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

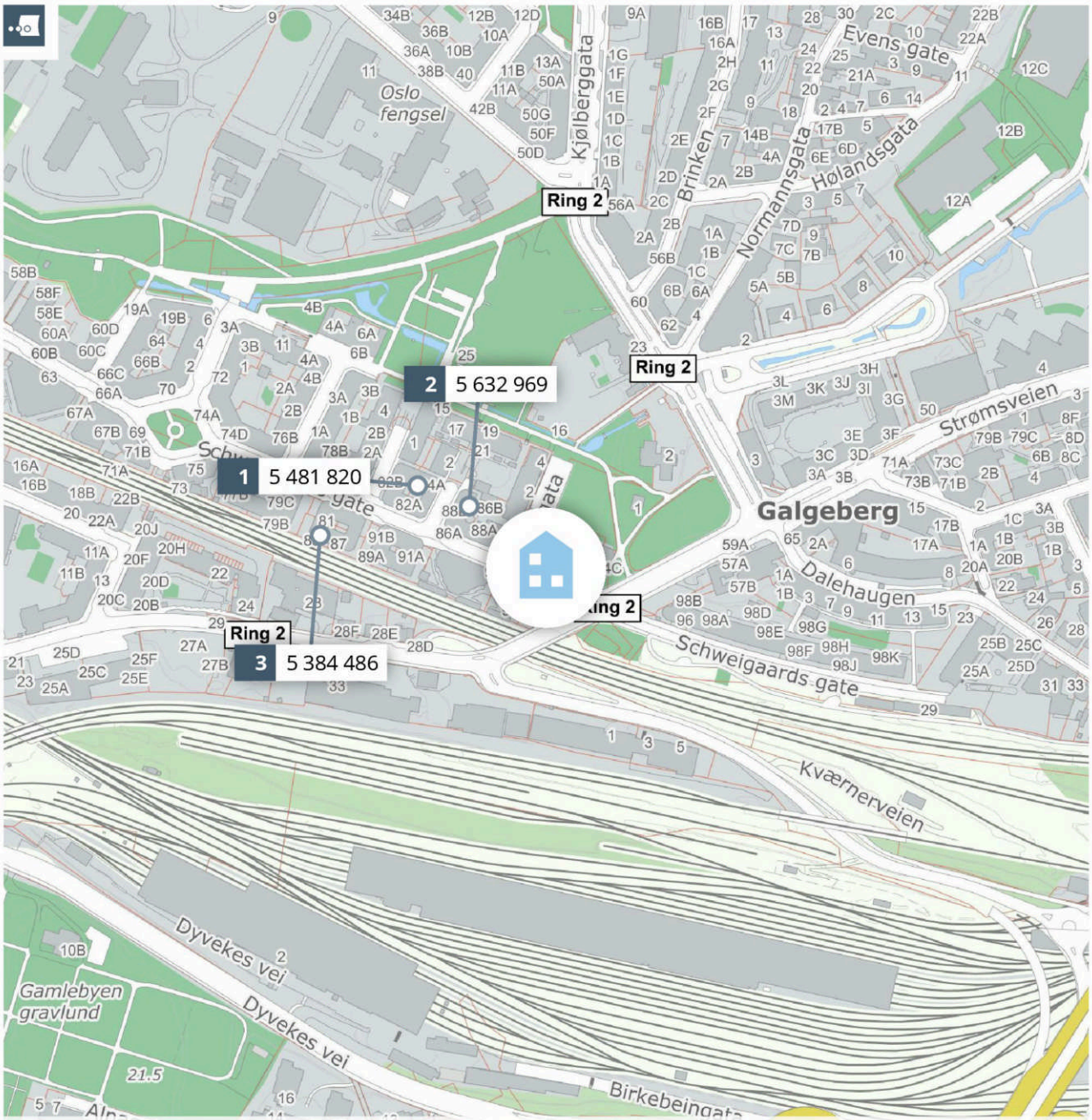
Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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



Meglers verdivurdering

SCHWEIGAARDS GATE 92 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ansh Chattree.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schweigaards gate 92 B, 0656 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1895

GNR 233 BNR 418 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 4

Verdivurdert til

5 100 000

289 223	5 389 223	98 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	55 m²	6 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	4 200
Formue	38 217
Soverom	2
Etasje	4

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schweigaards gate 84 A 52 m² 1895 3. etg 1 sov	10.10.2025	5 300 000	**5 300 000**	181 820	5 481 820	**105 420**
2 Schweigaards gate 86 B 60 m² 1894 2. etg 2 sov	10.10.2025	4 750 000	**4 750 000**	882 969	5 632 969	**93 883**
3 Schweigaards gate 83 55 m² 1890 2. etg 1 sov	23.02.2026	4 800 000	**5 200 000**	184 486	5 384 486	**97 900**

Velkommen til Schweigaards gate 92 B – en tøff og karaktersterk 3-roms i byggets 4. etasje. Leiligheten ble i sin tid oppgradert med smarthusløsninger, integrert belysning og en planløsning som skiller seg ut – og har også fått omtale i både magasiner og avisoppslag. Her får du et hjem for deg som er glad i teknologi, smarte detaljer og et uttrykk utenom det vanlige. Planløsningen byr på to gode soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning og rikelig med skjult oppbevaring. Sentral beliggenhet med kort vei til kollektiv og byliv, samtidig som leiligheten ligger rolig til.

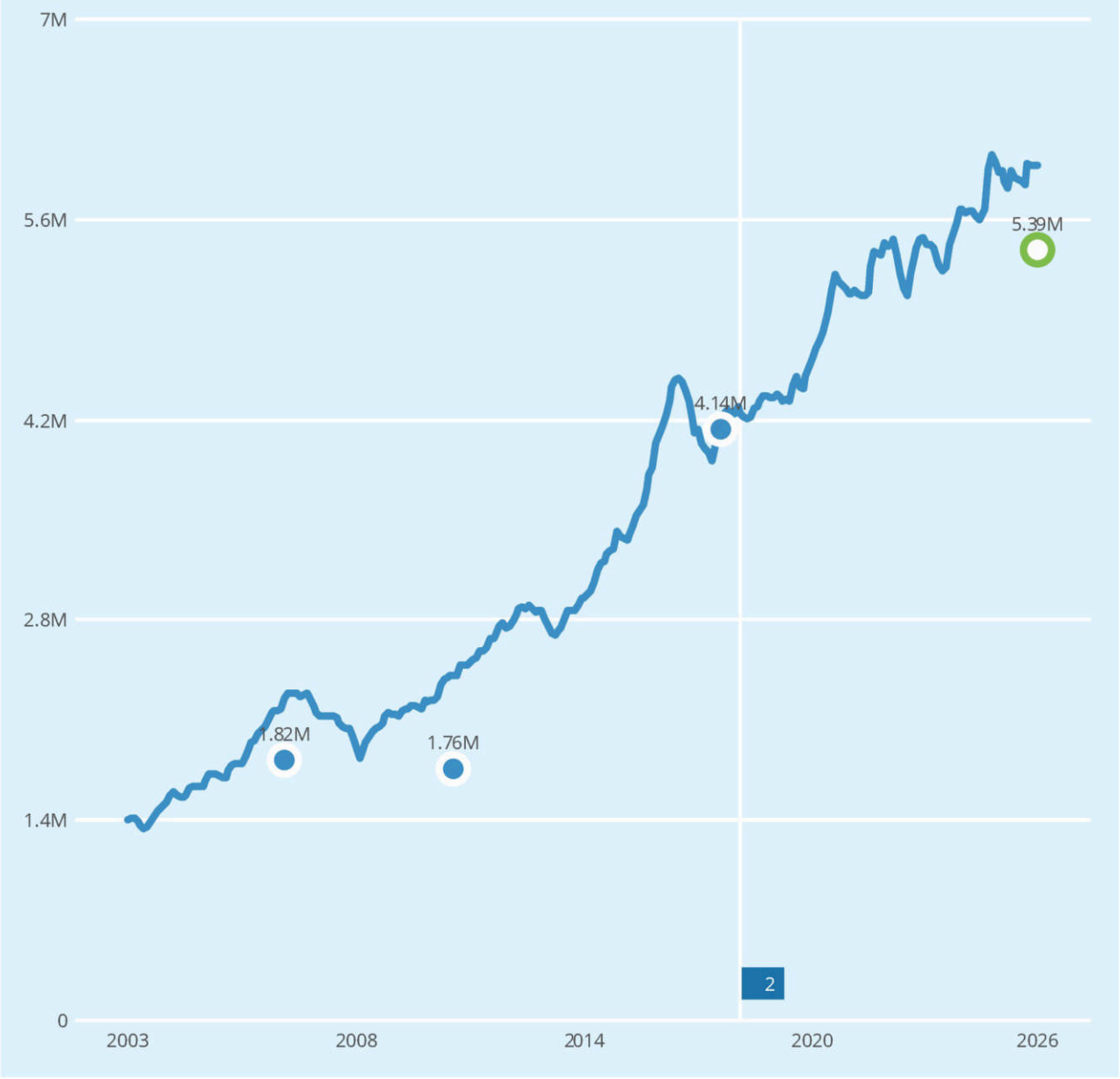
- Tøff og karaktersterk 3-roms med unikt preg
- Omtalt i media for smarte og kreative løsninger
- Perfekt for deg som er glad i teknologi og smarthus
- Integrert belysning og gjennomførte detaljer
- Smart planløsning med gode soner
- Kjøkken og bad fra ca. 2018
- Vinduer fra 2023
- Skjult oppbevaring og gode garderobeløsninger

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



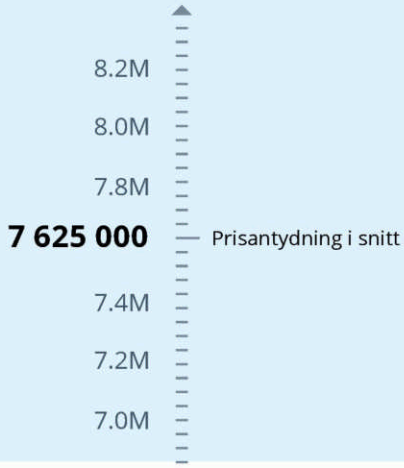
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.03.2018	21.03.2018	27.06.2018	4 000 000	4 050 000	88 176	4 138 176
25.05.2011	26.05.2011	03.08.2011	1 390 000	1 730 000	30 454	1 760 454
01.01.2007	01.01.2007		-	1 730 000	94 654	1 824 654

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 4 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

66
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

20
leiligheter solgt

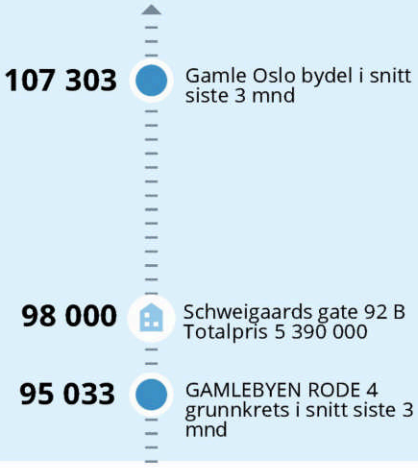


Solgt i snitt i løpet av

29
dager

for 3.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsg 92		**Vår ref.:**	143/13	**Fødselsdato eier:**	18.02.1980
Schweigaards gate 92 B		**Type:**	Frittstående borettslag		
0656 OSLO		**Eiere:**	Anders Braathen		
Organisasjonsnr:	948 427 087	**Andelsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 200**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	1 716
	Bredbåndsavgift	449
	FELLESKOSTNADER	2 035

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	289 223	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	4 740 658,16	Klient gj. s. årsoppg.:	0

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987221413, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 5.6% pa.

Antall terminer til innfrielse: 326

Saldo per 17.03.2026: 4 740 658

Andel av saldo: 289 223

Første termin/første avdrag: 01.06.2023 (siste termin 01.05.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Agnete Krogvig

Adresse: Schweigaards gate 92 B

Postnr/-sted: 0656 OSLO

E-post: N/A

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2026

Utestående saldo: **4 200**

Felleskostnader:	4 200	Restanse:	4 200
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2020

		Gjeld:	78 262	Andre inntekter:	594
Annen formue:	38 217	Utgifter:	1 980		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	63 910
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	00013

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1889

Gårds/bruksnr: 233/418

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	87828182

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1998	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0401
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				

Boligopplysninger:

Borettslaget Schweigaardsg 92	**Vår ref.:**	143/13	**Fødselsdato eier:**	18.02.1980
Schweigaards gate 92 B	**Type:**	Frittstående borettslag		
0656 OSLO	**Eiere:**	Anders Braathen		

Organisasjonsnr: 948 427 087

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	143-003	P-rom	58
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke.
Skilt til postkassene bestilles på egenhånd. Størreslen på skiltene er: 94x58 mm

VAKTMESTER OG RENHOLD
Beboerne må selv utføre vaktmesteroppgaver, og trappevask skal gjøres av beboerne annenhver uke.

FORSIKRING
Borettslaget er forsikret i Gjensidige polise nr 87828182. Skadesak meldes via styret.

PARKERING
Borettslaget disponerer 10 gjesteparkeringsplasser sammen med to andre borettslag. Kontakt styret for parkeringskort. Man kan også reservere fast parkeringsplass på parkeringsområdet i Vikengata. Pris for fast plass var pr. 01.01.18 kr 1000,-/mnd.

BREDBÅND
Borettslaget Schweigaardsg 92 har avtale med Global Connect for leveranse av fibernettverk.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Korttidsutleie over 30 dager pr år er ikke tillatt.

LÅN
Det er vedtatt å opprette IN-ordning på lånet, men foreligger ikke pr tid.

Annen informasjon:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302260041

Selger 1 navn
Anders Braathen

Gateadresse
Schweigaards gate 92B

Poststed	Postnr
OSLO	0656

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 7

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 122812

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260041

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fukt i kjeller. Jan 2024 vannlekasje

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tettet sprekker i fasade/setningsskader 2023/2024

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: Rotter i søppelskur feb 2026 utenfor bygg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har sett noen på sommerstid

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feb 2023 ell kontroll

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Var firma som ble stoppet av arbeidstilsynet usikker på om de var ufaglærte. Leide inn annet firma til å fullføre jobben på setningsskader mur

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fikset setningsskade og tok over etter Oslo Fasade tror jeg

Arbeid utført av: VD Montasje

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260041

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rotter i søppelskur som er utenfor bygget

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302260041

Tilleggskommentar

Elektrisk miniserver er ikke koblet til Smart Home etter skifte fra Get til Homenet. Vaskemaskin rister. Ikke vaktmester tjenester eller trappevask

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302260041

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Braathen	181cd324eba389970c3313 5238aaf2fd4b105b23	06.03.2026 18:24:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 302260041

- 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

Tilstandsrapport

HARALDSEN TAKSERING

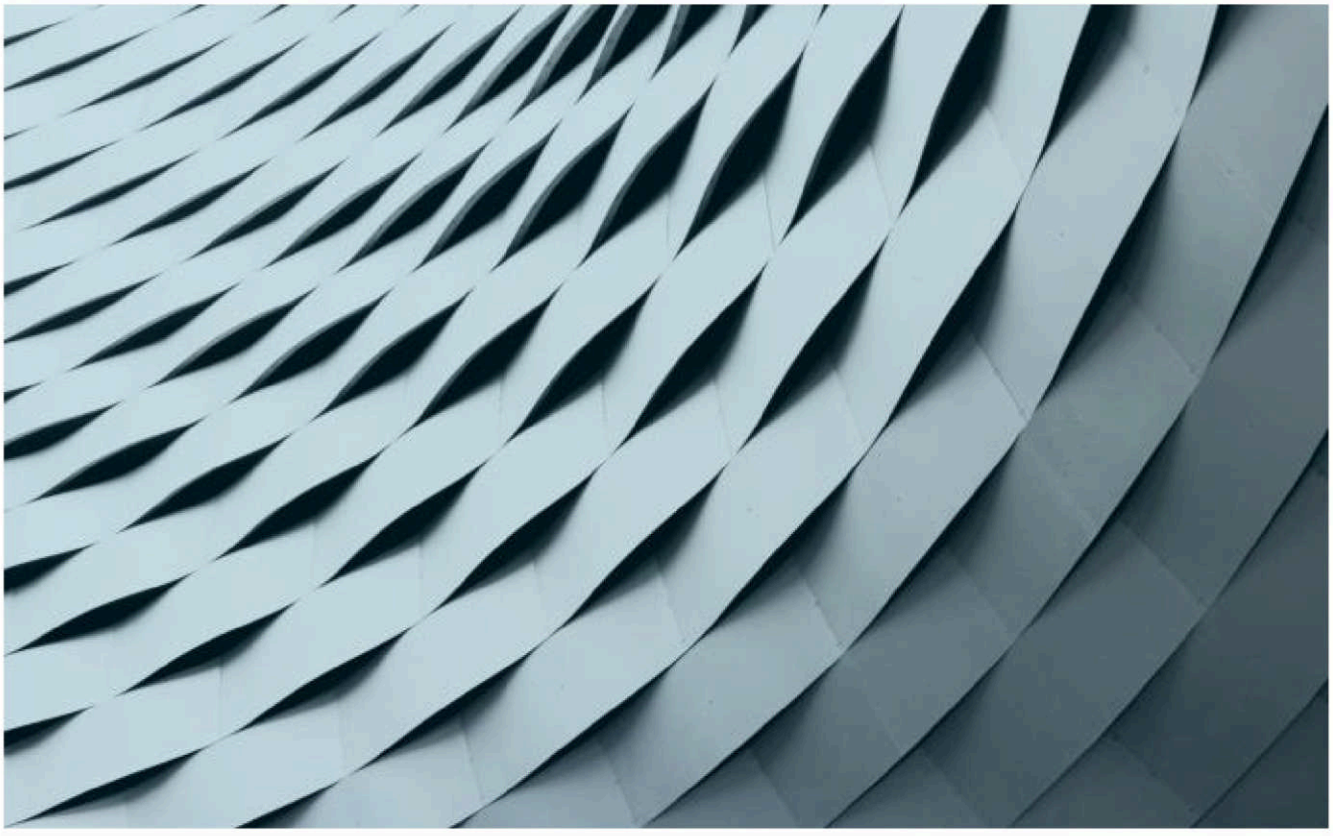
Schweigaards gate 92 B, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 418

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 55 m²



Befaringsdato: 12.03.2026 **Rapportdato:** 03.04.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2195 **Eiendomsverdi ref nr:** UG6988

Foretak: Haraldsen Taksering AS

HARALDSEN TAKSERING

NITO

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG

Gå til side

Boligblokk fundamentert til antatt faste masser. Konstruksjoner i tre/ murverk. Yttervegger utvendig pusset og malt samt med trekninger. Takkonstruksjon i tre antatt tekket med takstein. Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvoverflater er belagt med laminat i boligen. Baderommet har fliser på gulvoverflaten. Deler av stuegulv er oppbygget med små trapper til nivåer. Under dette gulvet finnes oppbevaring med adkomst fra luker i gulvet. Innvendige vegger i malte flater med stedvis innebygde lys. Overflater i himling med malt utførelse. Innfelte spotter og Led striper samt høyttalere.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. I stue er det ca. 10–12 mm skjevhet. På soverom fra entré er det cirka 10 mm skjevhet.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje, ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.
I henhold til originale tegninger har boligen pipeløp. Det er ikke installert ildsted i leiligheten. Det er ukjent om pipeløpet er oppgradert eller er i bruk / finnes tilgjengelig.
Hvite, glatte dørblader i trekarm med glass. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på arbeider foreligger. Det er fremvist diverse kvitteringer på deler.
Alder: Opplyses om 2018.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5cm. Fall i dusjsone cirka 1:100.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Lagt av selger i følge tidligere.
Flislagt baderom med gulvvarme og innfelte spotter i himlingen.
Badet inneholder dusjhjørne med innfeldbar dør i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Vegger virker å være av mur mot baderommet, det er derfor ikke mulig å si noe om fuktnivået på andre siden av veggen.

KJØKKEN

Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er kjøl/fryseskap med vanntilførsel, benkoppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Innredningen er fra 2018.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap over himling på våtrom. Stoppekran er en bryter i entré. Sensor for deteksjon av lekkasjer bak kjøleskap samt over himlingen ved bereder. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken er plassert over himling på bad. Ukjent alder.
Boligen har oppvarming via gulvvarme.
Varmekabler på bad.
Varmen i gulvet er ikke kontrollert spesielt, utover spørsmål til selger. Slike anlegg bør kontrolleres av elektriker for å være sikker på funksjonen.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk skap, adkomst fra soverom.
El- kontroll av felles anlegg utført av laget opplyses. Ingen papirer på dette.
Hovedbryter i felles skap plassert i kjeller.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Gå til side

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Det er avvik i rømningsveier.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Baderom er etablert, kjøkken er flyttet til stuen, ekstra soverom fra stuen. Ingen bruksendringer foreligger. Videre foreligger ekspedisjonsdokument datert 1895.

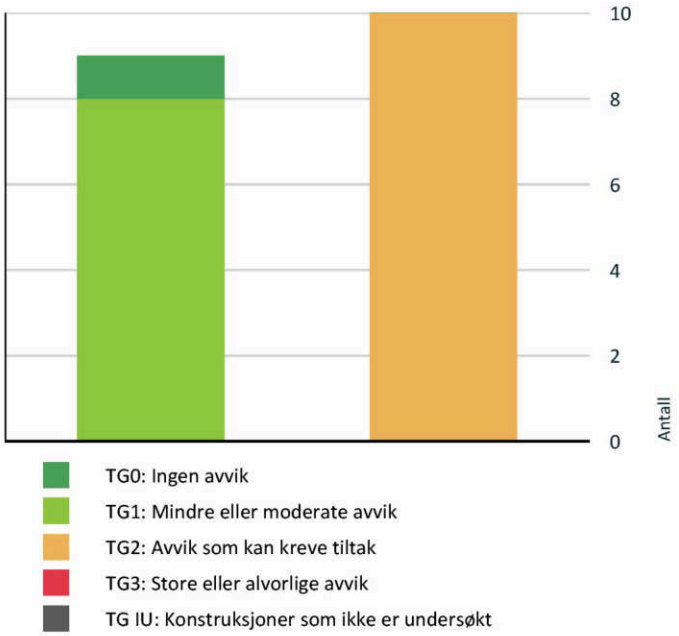
Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen. I dette tilfelle er boligen vesentlig omgjort siden den originale planløsningen som i dag vil utløse krav til byggesak.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Leilighet 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Leilighet 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.	
Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1895

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Nyere vinduer med 3-lags glass i treramme. Vinduer skiftet i 2023.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Profilert tredør med nøkkelfri lås.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Normalt bruk observert på dører og karmer. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. Grunnet alder og at over halvparten av forventet brukstid er over settes TG2.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av dører og karmer på sikt, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og ytterligere skader.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater er belagt med laminat i boligen. Baderommet har fliser på gulvoverflaten. Deler av stuegulv er oppbygget med små trapper til nivåer. Under dette gulvet finnes oppbevaring med adkomst fra luker i gulvet. Innvendige vegger i malte flater med stedvis innebygde lys. Overflater i himling med malt utførelse. Innfelte spotter og Led striper samt høyttalere.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. I stue er det ca. 10–12 mm skjevhet. På soverom fra entré er det cirka 10 mm skjevhet.

Vurderingen av etasjeskiller er utført ved visuelle observasjoner kombinert med målinger av skjevheter i to relevante rom per etasje, ved bruk av egnet måleutstyr (laser eller rettholt). Det er ikke foretatt destruktive inngrep. Det tas et spesifikt forbehold om skjulte skader eller konstruktive svekkelser som ikke lar seg avdekke gjennom visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Oppleves Knirk i overflaten samt buling av overflaten. Dette kan skyldes skjevheter i underlag samt at gulvet er lagt for stramt mot vegger.

Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring av knirk og buling bør vurderes, spesielt dersom det skal legges nytt gulvbelegg, for å unngå videre skader eller redusert komfort. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje og redusert bokomfort.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

I henhold til originale tegninger har boligen pipeløp. Det er ikke installert ildsted i leiligheten. Det er ukjent om pipeløpet er oppgradert eller er i bruk / finnes tilgjengelig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite, glatte dørblader i trekarm med glass. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på arbeider foreligger. Det er fremvist diverse kvitteringer på deler.
Alder: Opplyses om 2018.

Ingen offentlige papirer er fremvist. Arbeider kan være søknadspliktige ved for eksempel brudd på brannskille i etasjeskiller. Slike forhold er vanskelig å kontrollere etter arbeidet er ferdigstillt.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5cm. Fall i dusjsone cirka 1:100.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er registrert bom (hulrom under fliser), noe som medfører at flisene ikke har fullverdig feste til underlaget. Dette kan føre til at fliser over tid løsner eller buler opp fra overflaten.

TG 2 er satt på bakgrunn av alder/gjenværende brukstid, ukjent oppbygging og manglende garantier på konstruksjonene.

TEK17 stiller krav til at gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. For dusjsonen må minst én av de preaksepterte ytelsene være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

TEK17 krever også at lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. Dette innebærer at våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann. Minst én av følgende preaksepterte ytelser må være oppfylt:
a) Fall til sluk på hele gulvet, minimum 1:100.
b) Gulvet avgrenses av en oppkant med vanntett sjikt på minst 25 mm over det ferdige gulvet på alle ytterkanter, unntatt mot døråpning der oppkanten må være minst 15 mm over det ferdige gulvet.

Løsningene for dusjsone må sees i sammenheng. "Trinnfri" flate kan ha terskel eller nivåforskjell på maksimum 25 mm. Terskel eller nivåforskjell mellom 20 mm og 25 mm anses som trinnfri dersom den har en skråskåren kant som ikke er brattere enn 45 grader.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Fliser og fuger med sprekker bør skiftes ut, og bom i fliser bør utbedres for å hindre videre skade og redusere risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

Fallforhold og høydeforskjell til sluk bør utbedres for å sikre tilfredsstillende drenering og redusere risiko for vannansamling, lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Lagt av selger i følge tidligere.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membranarbeid. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet rundt utførelsen, noe som gir økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Som dokumentasjon bør det foreligge membranskjema med sjekkliste for relevante deler av rommet, samt bilder av utførelsen rundt rørgjennomføringer og andre kritiske punkter.



Tilstandsrapport

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Flislagt baderom med gulvvarme og innfelte spotter i himlingen. Badet inneholder dusjhjørne med innfeldbar dør i glass (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Synliggjøring av eventuell lekkasje kan utføres ved å etablere en spalte under toalettskålen i veggflaten. Det finnes også innebygde toalettsystemer med oppsamlingspose for vann og/eller alarmsystem som automatisk stenger vanntilførselen ved lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning for å synliggjøre eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen, for eksempel ved å lage en spalte under toalettskålen eller installere lekkasjevarsler som også stenger vanntilførselen ved lekkasje.

Manglende synliggjøring av lekkasje medfører økt risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og følgeskader.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør vurderes å etablere mekanisk ventilasjon for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er risiko for utilstrekkelig luftkvalitet.

LEILIGHET 4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Vegger virker å være av mur mot baderommet, det er derfor ikke mulig å si noe om fuktnivået på andre siden av veggen.

KJØKKEN

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av tre. Det er kjøl/fryseskap med vanntilførsel, benkoppvaskmaskin, komfyr, platetopp og mikrobølgeovn. Innredningen er fra 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

Det bør monteres komfyrvakt for å ivareta brannsikkerheten, samt lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum for å redusere risikoen for vannskader i konstruksjonen. Manglende tiltak kan medføre økt fare for brann og følgeskader ved lekkasje.

LEILIGHET 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det bør etableres mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å oppfylle dagens krav til ventilasjon på kjøkken.
Manglende tilfredsstillende avtrekk kan føre til dårlig luftkvalitet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap over himling på våtrom. Stoppekran er en bryter i entré. Sensor for deteksjon av lekkasjer bak kjøleskap samt over himlingen ved bereder. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er plassert over himling på bad. Ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Kravet til fast tilkobling ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400, som er en standard for elektriske installasjoner.

Dersom rommet er uten sluk og vanntett gulv, skal det være montert lekkasjevarsler som i tillegg stenger vanntilførselen ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen har oppvarming via gulvvarme.
Varmekabler på bad.
Varmen i gulvet er ikke kontrollert spesielt, utover spørsmål til selger. Slike anlegg bør kontrolleres av elektriker for å være sikker på funksjonen.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk skap, adkomst fra soverom.
El- kontroll av felles anlegg utført av laget opplyses. Ingen papirer på dette.
Hovedbryter i felles skap plassert i kjeller.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. Opplyses om 2018.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ingen papirer på arbeidet. Innhent papirer om mulig. Krav til samsvarserklæring gjelder fra 1.1.1999.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ingen papirer på anlegget, oppført anlegg eller fornyinger etter 1999 krever samsvarserklæring som dokumentasjon. Manglende papirer gir en anbefaling om kontroll.
    Det observeres bruk av skjøteledning ved innstallasjoner over himling. Dette bør også utbedres.

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.



Skap i boligen.



Kjeller

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Kontroll av helse, miljø og sikkerhet er utført. Vurderingen er basert på dagens krav og er begrenset til innvendige forhold i boligen.

Det er avvik i rømningsveier.
Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

Brannceller:
Det er ikke synlig brannklassemerking på dørbladet.

Rømning:
Brannsikkerheten er ikke dokumentert, men en slik gjennomgang omfattes heller ikke av denne undersøkelsen, da den kun omfatter forhold innvendig i boenheten. I eldre bygninger vil sikkerheten for rømning ofte avvike fra dagens krav.

Boenheten ligger over 3. etasje og har kun rømning via trapperom. Dersom trapperommet er sprinklet, vil dagens krav være ivaretatt. Vurderingen gjelder dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.

Det bør innhentes dokumentasjon på brannklassemerking av dører for å sikre at branncelleinndelingen tilfredsstiller gjeldende krav. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om brannsikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt.

Det anbefales å få vurdert rømningsforholdene av kvalifisert fagperson. Eldre bygninger oppfyller ikke dagens krav til rømning.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

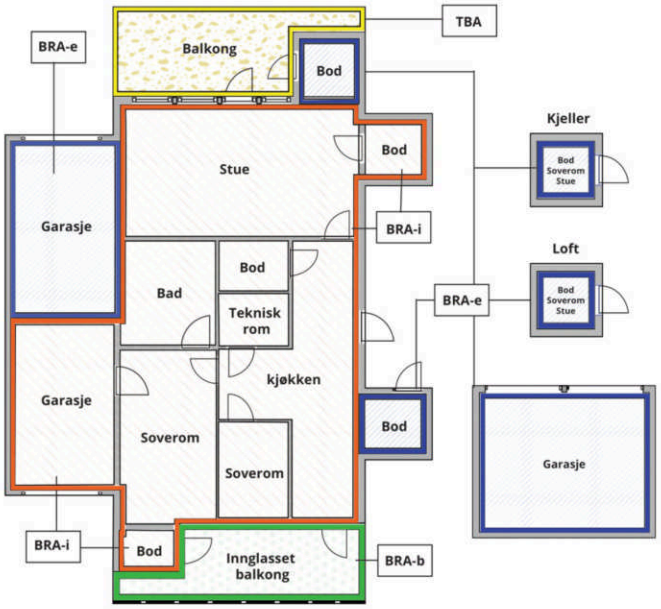
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Felles loft		4		4		2	6
Leilighet 4. Etasje	55			55			55
Felles kjeller		2		2		6	8
SUM	**55**	**6**				**8**	**69**
SUM BRA	**61**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Felles loft		Bod	
Leilighet 4. Etasje	Entré, bad, soverom 1, soverom 2, stue/kjøkken, walk-in closet		
Felles kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue oppmålt til ca 2,55M
Med boligen følger bod på loft og i kjeller. Oppmålt til ca 8m2 gulvareal i kjeller, målbart areal cirka 2m2. Loftsbod med cirka 6m2 gulvareal, målbart cirka 4m2

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Baderom er etablert, kjøkken er flyttet til stuen, ekstra soverom fra stuen. Ingen bruksendringer foreligger. Videre foreligger ekspedisjonsdokument datert 1895.

Endringer på planløsning kan være søknadspliktige til Kommunen. I dette tilfelle er boligen vesentlig omgjort siden den originale planløsningen som i dag vil utløse krav til byggesak.

Bruksendring opplysninger fra DIBK :
Å bruksendre er å endre bruk av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse.

Du har for eksempel en søknadspliktig bruksendring om du:
-endrer et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue) eller omvendt
-den nye bruken utløser nye tekniske krav til for eksempel dagslys eller rømning
-gjør endringer i boligen din slik at det blir to nye separate boliger
-vil bruke hele eller deler av boligen din til næringsvirksomhet
-Endring i bærende konstruksjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Forskriften tilhørende avhendingsloven opplyser:

Jamfør HMS punkt og tegninger i rapporten.

§ 2-21.Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Hvis den bygningssakkyndige avdekker at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer, skal det opplyses om dette.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette. Det samme gjelder hvis den bygningssakyndige ser at boligen mangler rømningsvei eller oppdager andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.3.2026	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Anders Braathen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	418		0	549.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Schweigaards gate 92 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Schweigaardsg 92

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSG 92	948427087			Braathen Anders

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter og kvitteringer.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

HUSORDENSREGLEMENT BORETTSLAG SCHWEIGAARDSGATE 92

Hver enkelt borettshaver og leieboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Leiligheten og lagets fellesareal skal ikke brukes slik at andre sjeneres, eller slik at brudd på noen av lagets vedtekter oppstår. Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i hjemmene og på lagets fellesområder.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Brudd på husorden kan medføre skriftlig påtale fra styret. **Gjentatte brudd kan medføre begjæring om utkastelse.**

RO I LEILIGHETEN OG FELLESAREALER

Det skal være alminnelig ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 08.00 på hverdager. Natt til lørdag, søndag og helligdager skal det være ro mellom 23.00 og 10.00. Med alminnelig ro menes at naboer ikke blir forstyrret av lyd fra din leilighet, trappeoppgangene eller innegården. Dette gjelder spesielt: Høy musikk og tale, banking og boring, og øving på musikkinstrument. Utilbørlig støy skal unngås. Musikkundervisning tillates kun etter søknad og godkjenning fra styret.

RENHOLD AV FELLESAREALER

Trappevask blir utført av innleid firma en gang i uken. Beboere har allikevel ansvar for ikke å skitne til mer en nødvendig. Dette vil si at hvis det mistes eksempelvis kattesand/melk og lignende, skal dette fjernes umiddelbart slik at det ikke begynner å lukte. Uteområdet har vi fortsatt ansvaret for selv (selv om GOS rydder), hvilket betyr at beboerne har ansvaret for å rydde opp etter seg selv.

DUGNAD

Ved behov avholdes dugnad, primært for rydding, renhold og vedlikehold av lagets fellesarealer. Dugnader blir avholdt primært for å holde kostnadene nede. Det er obligatorisk å delta i dugnader.

RUNDSKRIV

Informasjon fra styret blir enten distribuert til hver enkelt husstand, send per e-post eller slått opp på tavler i oppgangene. Beboere er forpliktet til å lese igjennom all informasjon fra styret.

VAKTMESTER

Borettslag Schweigaardsgate 92 er tilknyttet Gamle Oslo Servicesentral's vaktmestertjenester (GOS). Servicesentralens oppgaver er generelt vedlikehold av lagets fellesområder.

Styret kan også bestille tilleggstjenester av GOS. Styret skal kontaktes dersom en andelseier mener det er behov for vedlikehold eller utbedring i laget utover de vaktmesteroppgaver som er skissert ovenfor. Hver enkelt beboer kan også selv benytte seg av tjenester GOS tilbyr.

Gamle Oslo Servicesentral, Heimdalsgata. 36
0578 Oslo
Tlf.: 23 30 11 50
e-mail: post@gos.no
www.gos.no

HUSDYRHOLD

Det skal rettes søknad til styret om husdyrhold. Søknadsskjema fås ved henvendelse styret.

FRAMLEIE

Eieren er fullt ansvarlig for at leietakere oppfører seg i henhold til husordensreglene.
Utleier skal gjennomføre en referansesjekk av den potensielle leietaker.

AVFALL

Den enkelte beboer har selv ansvar for å kvitte seg med avfall. Avfall skal ikke settes på utsiden av søppelcontainere. Større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne. Det oppfordres til at gjenvinningsmuligheter og kildesortering benyttes for glass, metall og spesialavfall. Informasjon om kildesortering finnes på tavlene i oppgangene.

BRANNVERNUTSTYR
Hver leilighet er utstyrt med minst 2 røykvarsler og 1 brannslange i kjøkkenet. Utstyret skal følge leiligheten ved salg og det er ikke tillatt å fjerne utstyret fra leiligheten. Røykvarsler er takmontert. I oppgangene er det plasser brannslukkere.

PEIS OG BRANNSIKKERHET
Til og frakobling av peis kan utelukkende skjer av sertifisert installatør. I pipene går en stålrør som må åpnes og tettes på fagkyndig måte. De er forbud å koble til peisen bare til røykkanalen.
Styret må bli informert på forhånd per e-post når noe i tilkoblingen blir endret. Det gjelder begge plassering og fjerning av peis som skal meldes. Rehabilitering av pipene ble gjennomført av Mura AS, post@mura.no tlf. 98072095.

LUFTKANALER
Det er forbud å koble vifter til luftkanalene pga. brannsikkerhet og sjenanse til øvrige beboere. Tidligere har brann sprett seg gjennom bygningen gjennom en luftkanal. Luftkanal hadde blitt brannfarlig p.g.a. fett som har settet seg på innsiden av kanalene.

BYGGING
Det er pålagt å benytte seg av en lyddempende undergulv hvis man velger å legge harde gulv som for eksempel parkett og laminat.
Ved renovering av baderom og/eller kjøkkenet skal ledninger som er koblet stikkledninger også skiftes ut hvis de ikke oppfyller dagens standard. Hvis leiligheten ikke har en egen stoppekran skal denne senest monteres med oppgradering av baderom og/eller kjøkken.

UTVENDIG MONTERING/BRUK AV BALKONG
Det er ikke tillatt å montere gjenstander på fasaden, eller på annen måte gjøre endringer som vil påvirke byggets utseende.
Det er ikke tillatt å montere utvendige antenner og paraboler uten skriftlig godkjenning av styret.
Montering av varmepumpe på utsiden av fasaden er ikke tillatt.

DIVERSE
Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppganger, garasje eller lagets utvendige fellesarealer, utover dertil anviste plasser.

Det er røykeforbud i oppganger, loftet, og kjelleren.
Røyking i døråpningene av oppgangene er heller ikke tillatt.

Alle beboere oppfordres til å ha navneskilt på egen inngangsdør, postkasse og ringeklokke. Nye beboerne kan ta kontakt med styret for å få navnet på porttelefontavle. Man skal ikke klistre egen merkelapper på porttelefonen. Navneskilt for postkasse kan bestilles hos Posten eller Skiltservice. Se innside av postkasse for kontaktinfo. Størrelse av postkasseskilt er 58x94mm.

STYRET
Lagets styre består av fem medlemmer som velges av generalforsamlingen. På tavler i oppgangene er navn på og telefonnummer til alle styremedlemmer oppslått.
Styret har møte minst 1 gang pr. mnd.
Søknader etc. kan sendes til styremedlemmer per e-post. Dersom man ønsker at styret skal behandle en klage, må denne fremmes skriftlig for styret.

Styret er beredt til å hjelpe andelseiere med ulike forhold innenfor rammen av styrets mandat.

Styret henstiller innstendig til alle lagets beboere om å følge denne husorden. Husordensreglementet er gyldig fra det ble vedtatt 31. mai 2018 og frem til andre bestemmelser blir gjort av generalforsamlingen.

VEDTEKTER.

for Borettslaget Schweigaardsgt. 92

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12.1.81

§ 1. Navn, forretningskontor, lagsform og formål.

Borettslaget Schweigaardsgt. 92
med forretningskontor i Oslo er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve

Schweigaardsgt. 92

eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.

§ 2. Andeler - ansvar.

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere i borettslaget. Disse kan bare eie en andel. Likevel kan Oslo kommune midlertidig eie inntil 2 andeler. Disse overdras til ny andelseier så snart nåværende leieboer flytter.

Andre enn ektefeller og personer som naturlig utgjør en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter at pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til person som styret godkjenner. Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag, §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker, dersom ikke styret gir samtykke til annet. Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5. Godkjenning av ny andelseier.

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret skal også nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller liknende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av den offentlige kredittinstitusjon som har gitt laget lån. Videre kan styret nekte godkjenning når det ellers er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av ektefelle eller andelseierens eller ektefelles slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal det gis opplysninger om grunnen til avslaget og om at dette er endelig, dersom søksmål ikke blir reist innen 30 dager etter at meldingen er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent. Godkjenning kan allikevel trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding til laget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett.

Dersom en andel overdras har andelseierne i borettslaget forkjøpsrett. Borettslagets styre skal dra omsorg for at andelseierne i borettslaget etter reglene i annet ledd får høve til å gjøre forkjøpsrett gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager, jfr. § 5, fjerde ledd. Retten kan ikke gjøres gjeldende ved slik overføring av andeler som omhandlet i vedtektenes § 5, tredje ledd.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseiere. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Styret tildeler denne andel etter reglene i første og annet ledd. Dersom ingen ønsker å overta en andel som er stilt til rådighet etter dette ledd, skal andelen omsettes av styret.

Løsningssummen skal betales innen 14 dager etter at den er endelig fastsatt.

§ 7. Fremleie.

Fremleie er ikke tillatt uten borettslagets samtykke. Fremleie kan godkjennes for inntil 2 år. Styret kan når særlige grunner tilsier det, gi adgang til fremleie ut over 2 år, jfr. Borettslovens § 34 a, med hensyn til søksmålsfrister og rettslig prøvelse av samtykkenektelse til fremleie.

§ 8. Styret.

Laget skal ha et styre som består av en formann, 2 andre medlemmer og 2 varamenn. Funksjonstiden for formannen og de øvrige styremedlemmer er to år. Styremedlem og varamann kan gjenvelges.

Generalforsamlingen velger selv styremedlemmer og varamenn. Formannen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte varaformann og sekretær.

§ 9. Styrets vedtak.

Styret kan treffe vedtak når minst 3 medlemmer er til stede og minst 2 stemmer for vedtaket.

Styret kan ikke, uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket, fatte vedtak om:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.

2. Gjennomføre de tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1, tredje ledd, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr. Boretts lovens § 78.

§ 10. Firmategning..

Formannen (varaformannen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 11. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 15. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som minst skal være tre dager.

Fremleieboer har møte- og talerett på generalforsamlingen, jfr. Borettsloven § 57.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamlingen, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles;

1. Konstituering.
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret; og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Spørsmål om ansvarsfrihet.
5. Valg av styremedlemmer og varamenn, jfr. vedtektenes § 8.
6. Eventuell godtgjøring til styret.
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13. Møteledelse og avstemning.

Generalforsamlingen skal ledes av formannen i styret eller den generalforsamlingen utpeker.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 9 og 15, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 14. Revisor.

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor velges i hans sted.

§ 15. Endringer av vedtektene og stiftelsesvilkårene.

Endringer av vedtektene kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Salg og oppløsning av borettslaget er avhengig av departementets samtykke, jfr, Borettslovens § 78.

§ 16. Forholdet til borettsloven.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 4 februar 1960, med senere endringer.

Borettslaget Schweigaardsg 92

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:30

Sted: hos styreleder Agnete

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til schweigaardsg92@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

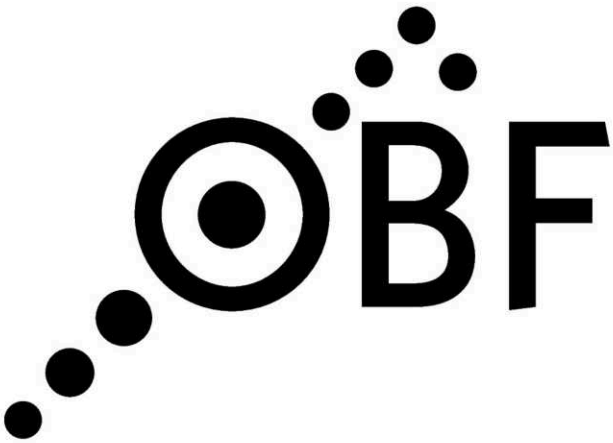
Fullmektigens navn: _____

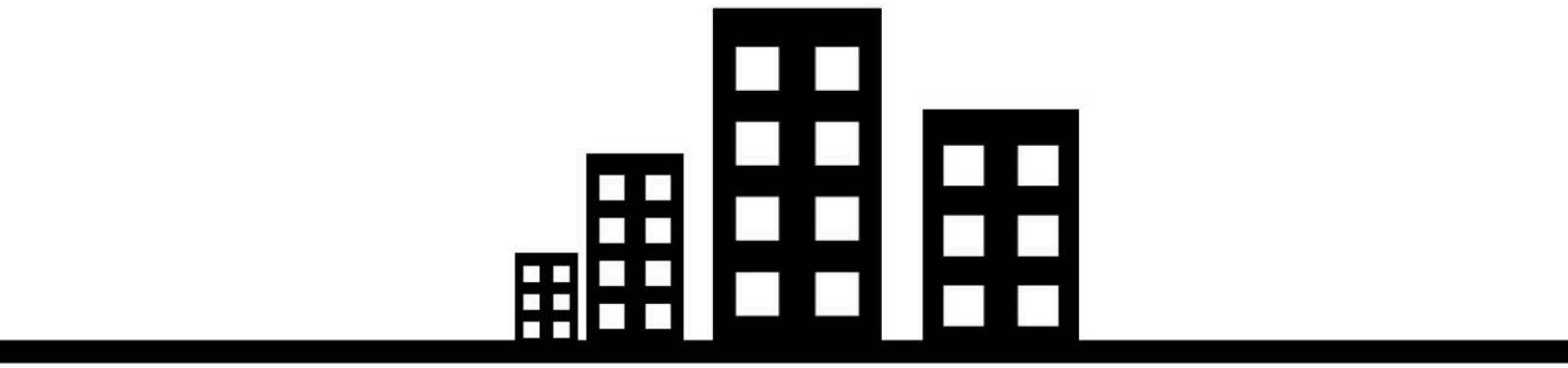
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Schweigaardsg 92 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



Generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsg 92

Torsdag 22.05.2025, kl 17:30
hos styreleder Agnete

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Schweigaardsg 92

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Revisjonsberetning

3.3 Orientering om budsjett for 2025

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Det foreslås et styrehonorar på 60.000

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 60 000

4. Orientering

4.1 Rutiner ved utløst brannalarm i sentralvarslingsanlegget

Styret orienterer om rutinene som skal følges ved utløst alarm i brannvarslingsanlegget.

5. Valg av tillitsvalgte

Begge styrets varamedlemmer har fullført sin periode.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Agnete Krogvig har fullført sin periode

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem Hege Hauff Hvattum har fullført sin periode

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Taraldhagen

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Braathen og August Kann

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 14.04.2025

Styret i Borettslaget Schweigaardsg 92

Styreleder, Agnete Krogvig
Styremedlem, Hege Hauff Hvattum
Styremedlem, Gry Taraldhagen
Varamedlem, Anders Braathen
Varamedlem, August Kann

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Schweigaardsg 92

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Agnete Krogvig
Styremedlem, Gry Taraldhagen
Styremedlem, Hege Hauff Hvattum
Varamedlem, August Kann
Varamedlem, Anders Braathen

Styret har bestått av 3 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på schweigaardsg92@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Schweigaardsg 92

Borettslaget Schweigaardsg 92 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948427087. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Beboerne må selv utføre vaktmesteroppgaver, og trappevask skal gjøres av beboerne annenhver uke.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Schweigaardsg 92 har avtale med Global Connect for leveranse av fibernettverk.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Skilt til postkasse må beboerne bestille selv.

Nøkler må bestilles gjennom styret slik at det ikke blir laget piratkopier som kan ødelegge låsene-

Det er bare byttet lås til inngangsdørene. Til loft og kjeller er det fortsatt de samme nøklene.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Schweigaardsg 92, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Etter at brannalamen gikk har det vært elektriker som fjernet en panelovn som hadde fått overledning- det ble også utført elektrisk arbeid i kjelleren til a-oppgangen. Der ble det ordnet opp i en ledning som går til en vifte.
- Brannslukningsapparatene er snudd.
- Det vil bli gjennomført kontroll av brannvarslingsanlegget i løpet av våren 2025.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Schweigaardsg 92 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 87828182.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024 har vi hatt store utbedringer på fasaden. Utenfor oppgangen a falt det ned murstein, og det var også begynt å skalle av mur og murstein fra pipen nærmest Schweigaardsgate 94. Ettersom vi da måtte starte arbeider på fasaden ble det besluttet at vi også utbedret setningsskadene som var på fasaden i bakgården, og også de skadene som var på forsiden.

Fordi det var problemer med firmaet som startet, måtte vi få et nytt firma til å sluttføre arbeidet. Det gjorde at det tok tid, men vi rakk fristen fra Kulturminnefondet, og fikk tildelt støtte derfra.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 12 møter og behandlet flere styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Rehabilitering og arbeidet med å løse oss fra avtalen med den første leverandøren. Her ble det også benyttet ekstern bistand fra advokat Parelius, for å løse oss fra kontrakten.

Ferdigstilling og rapportering til Kulturminnefondet for utbetaling av tilskudd.

Felleskostnader- For å dekke økte utgifter ble det besluttet å ha en ekstraordinær betaling med forfall juni og desember.

Det har også vært jobbet med mindre vedlikehold. I forbindelse med at det har vært oppdaget rotter i kjelleren har man hatt kontakt med Rentokil, og også utarbeidet planer for hvordan hindre fremtidige rottebesøk.

Det har vært avholdt møte med alle i Justiskroken parkering

Møte med styrelederne i 92, og 94 for å vurdere om man skulle bestille befaring og utbedre grunnen under husene.

Møter med VD- montasje hvor agendaen var støy i forbindelse med nye vinduer.

13.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Schweigaardsg 92

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 022 388	973 761	1 022 378	1 172 075
Sum		1 022 388	973 761	1 022 378	1 172 075
Andre inntekter		0	0	230 000	230 000
Sum andre inntekter		0	0	230 000	230 000
Sum		1 022 388	973 761	1 252 378	1 402 075
Forretningsførsel og revisjon	2	62 203	61 922	66 580	60 800
Lønn og honorar	3, 4	68 460	91 280	68 460	68 460
Vedlikehold	5	543 282	3 459 829	391 000	421 300
Eksterne tjenester	6	28 805	52 461	20 000	33 750
Kabel-tv og bredbånd		75 957	71 800	75 000	78 500
Forsikring		93 335	85 707	90 849	103 000
Kommunale avgifter		200 927	168 618	200 600	226 000
Brensel og strøm		13 723	31 971	40 000	15 000
Andre driftsutgifter	7	142 727	69 259	34 740	14 500
Sum		1 229 420	4 092 848	987 229	1 021 310
Driftsresultat før individuell innbetaling		-207 032	-3 119 087	265 149	380 765
Driftsresultat etter individuell innbetaling		-207 032	-3 119 087	265 149	380 765
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	26 962	54 991	0	0
Rentekostnad	9	296 214	201 903	280 053	289 573
Andre finansposter	10	-9 325	-8 611	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-259 927	-138 301	-280 053	-289 573
Årsresultat	11	-466 959	-3 257 389	-14 904	91 192
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-62 119	-1 414 459	-64 328	-65 315
Opptak lån		0	5 150 000	0	0
Endring i disponible midler	11	-529 078	478 152	-79 232	25 877

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	5 468 556	5 468 556
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		5 468 556	5 468 556
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		746	7 233
Til gode av forretningsfører		100	100
Forskuddsbetalte kostnader	12	46 551	43 095
Andre fordringer		16 911	9 379
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		449 876	1 694 366
Innestående på særvilkår		33 512	32 194
Sum omløpsmidler		547 696	1 786 367
SUM EIENDELER		6 016 251	7 254 922

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	1 400	1 400
Annen egenkapital 1.1		107 158	3 364 546
Årets resultat	11	-466 959	-3 257 389
Sum egenkapital	14	-358 401	108 558
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	4 820 896	4 883 015
Borettsinnskudd	16	1 041 510	1 041 510
Sum langsiktig gjeld		5 862 406	5 924 525
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 305	3 247
Leverandørgjeld		12 803	1 159 075
Påløpne renter		24 933	24 285
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		4 896	4 761
Annen kortsiktig gjeld		466 309	30 471
Sum kortsiktig gjeld		512 247	1 221 839
Sum gjeld		6 374 653	7 146 364
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 016 251	7 254 922

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Schweigaardsg 92

Sted:_____, dato:_____

Agnete Krogvig Styreleder	Gry Taraldhagen Styremedlem	Hege Hauff Hvattum Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	456 852	536 017	456 851	507 214
3602 Leieinntekt forretningslokaler	243 612	195 000	243 611	249 945
3607 Renter og avdrag	294 924	215 744	294 916	294 916
3611 Inntekt trappevask	27 000	27 000	27 000	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	0	0	120 000
Sum	1 022 388	973 761	1 022 378	1 172 075

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	6 250	4 500	4 800
Forretningsførerhonorar	53 070	52 284	54 080	54 000
Annen regnskapsførsel	4 383	3 388	8 000	2 000
Sum	62 203	61 922	66 580	60 800

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	60 000	80 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	11 280	8 460	8 460
Sum	68 460	91 280	68 460	68 460

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen / årsmøtet. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	523 231	3 449 822	370 000	400 000
6620 Vedlikehold uteområde	0	1 224	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	10 051	8 783	11 000	11 300
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Sum	543 282	3 459 829	391 000	421 300

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	12 750	0	0	12 750
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 270	0	0	11 000
6725 Juridisk rådgivning	2 900	41 125	20 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	2 885	11 336	0	0
Sum	28 805	52 461	20 000	33 750

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	992	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	544	0	0	0
7190 Annen kostnadsgodtgjørelse	0	12 750	12 750	0
7400 Kontingent HL	3 130	2 990	1 990	3 500
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 090	3 090	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 728	3 000	0	0
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	130 932	917	0	0
7772 Andre gebyrer	420	38 455	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	5 182	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 884	1 885	20 000	11 000
Sum	142 727	69 259	34 740	14 500

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	26 308	52 751	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	2 240	0	0
8059 Andre renteinntekter	653	0	0	0
Sum	26 962	54 991	0	0

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8142 Renter gjeldsbrevlån	0	17 807	0	0
8143 Lånenr 8398.72.21413	296 126	184 043	280 053	289 573
8159 Andre rentekostnader	88	53	0	0
Sum	296 214	201 903	280 053	289 573

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-9 325	-8 611	0	0
Sum	-9 325	-8 611	0	0

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	564 527	86 375
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-466 959	-3 257 389
Opptak av langsiktig lån	0	5 150 000
Avdrag langsiktig lån	-62 119	-1 414 459
B. Årets endring i disponible midler	-529 078	478 152
C. Disponible midler 31.12	35 449	564 527

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	40 194	37 063
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 357	6 031
Sum	46 551	43 095

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 14 andeler a kr 100.

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - Lån

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Formål:	Refinansiering av lån nr. 1212.38.32068 i DNB samt opplåning til rehabilitering.
Lånenummer:	83987221413
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	6.10 %
Beregnet innfridd:	01.05.2053
Opprinnelig lånebeløp:	5 150 000
Lånesaldo 01.01:	4 887 776
Avdrag i perioden:	61 984
Lånesaldo 31.12:	4 825 792
Saldo 5 år frem i tid:	4 454 691

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987221413	1	539 416	539 416
	3	436 045	1 308 135
	1	435 066	435 066
	1	296 782	296 782
	1	294 417	294 417
	1	257 916	257 916
	1	247 092	247 092
	4	242 441	969 764
	2	238 604	477 208

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd og lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 5.468.556.

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	5 468 556
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	5 468 556
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	5 468 556

Note 17 - Eiendeler

Antatt levetid i år:

Note 18 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 12.01.1981, og anskaffelseskostnaden var kr 5.468.556. Hovedbygning ble oppført i 1895 og uthus i 1920. Gårds- og bruksnummer er 233/418.. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

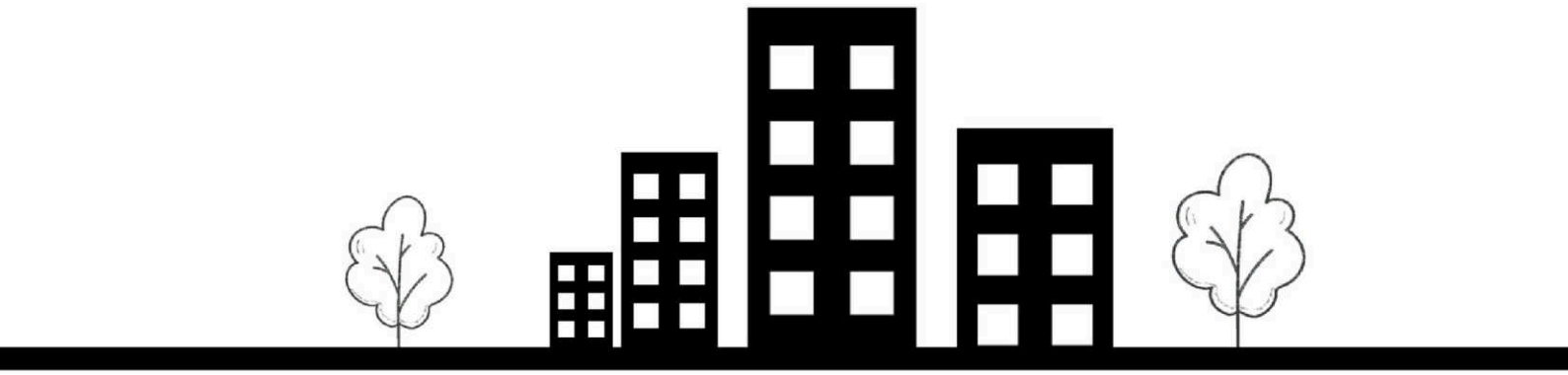
Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsg 92.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Schweigaardsg 92

Styreleder	Agnete Krogvig (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Hege Hauff Hvattum (sign.)	13.05.2025
Styremedlem	Gry Taraldhagen (sign.)	13.05.2025

VEDLEGG



ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Schweigaardsg 92

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Schweigaardsg 92** som viser et **underskudd på NOK 466 959.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 14 i årsregnsakpet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: 090ae5e2-bc31-448f-86b0-7d10c085e994

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

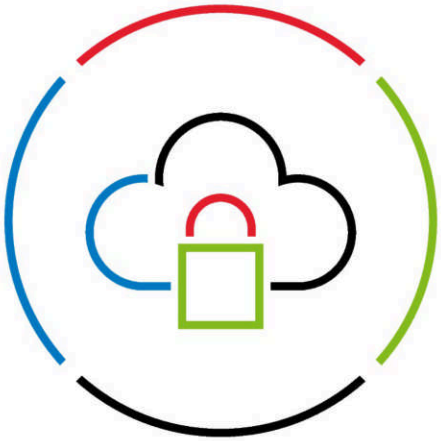
Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: 090ae5e2-bc31-448f-86b0-7d10c085e994

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

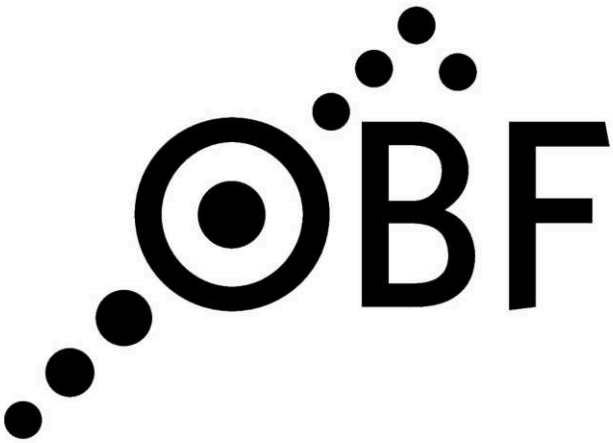
These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

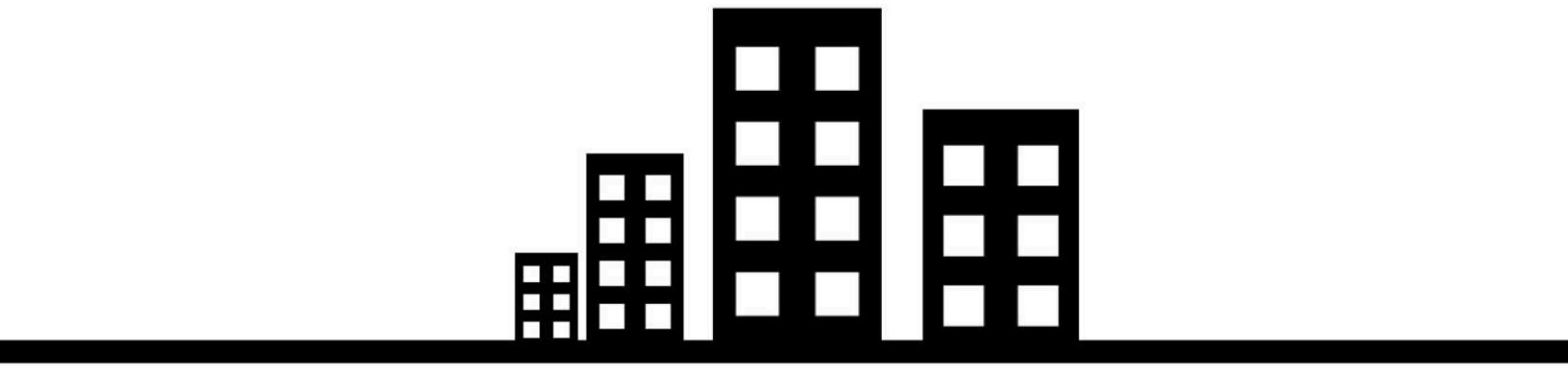
Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: 090ae5e2-bc31-448f-86b0-7d10c085e994


OBF



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Schweigaardsg 92 torsdag 22.05.2025 kl. 17:30 - hos styreleder Agnete.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Schweigaardsg 92

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 8 stemmeberettigede.

Møtelederes opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Arif Mirza valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

Underskuddet ble dekket av tidligere års opptjent egenkapital, og det overskytende ble fremført som udekket tap.

3.2 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det foreslås et styrehonorar på 60.000

Vedtak:
Styret honoreres med kr 60000

4. Orientering

4.1 Rutiner ved utløst brannalarm i sentralvarslingsanlegget
Styret orienterer om rutinene som skal følges ved utløst alarm i brannvarslingsanlegget.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Agnete Krogvig har fullført sin periode

Vedtak:
Agnete Krogvig ble valgt som styreleder for 2 år. Agnete informerer om at det kan være nødvendig å trekke seg ved neste generalforsamling.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem Hege Hauff Hvattum har fullført sin periode

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Gry Taraldhagen

Vedtak:
Hege Hauff Hvattum ble valgt for 2 år. Hege informerer om at det kan være nødvendig å trekke seg ved neste generalforsamling.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Anders Braathen og August Kann

Vedtak:
Anders Braathen og August Kann ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:25

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Agnete Krogvig
Styremedlem, Hege Hauff Hvattum
Styremedlem, Gry Taraldhagen
Varamedlem, Anders Braathen
Varamedlem, August Kann

Schweigaards gate 92B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Hersleb videregående skole	20 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Halvards gate Linje 54	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Munkenga barnehage (1-5 år) 60 barn	2 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (... 41 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km

DAGLIGVARE

Coop Extra St. Halvardsgate	3 min
Rema 1000 Jordal	4 min

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

VARER/TJENESTER

Tøyen Torg	11 min
Ditt apotek Kværnerbyen	10 min
Vinmonopolet Bjørvika	14 min

SPORT

Klosterenga (vest) balløkke	4 min
Gamlebyen skole	5 min
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
SATS Kampen	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

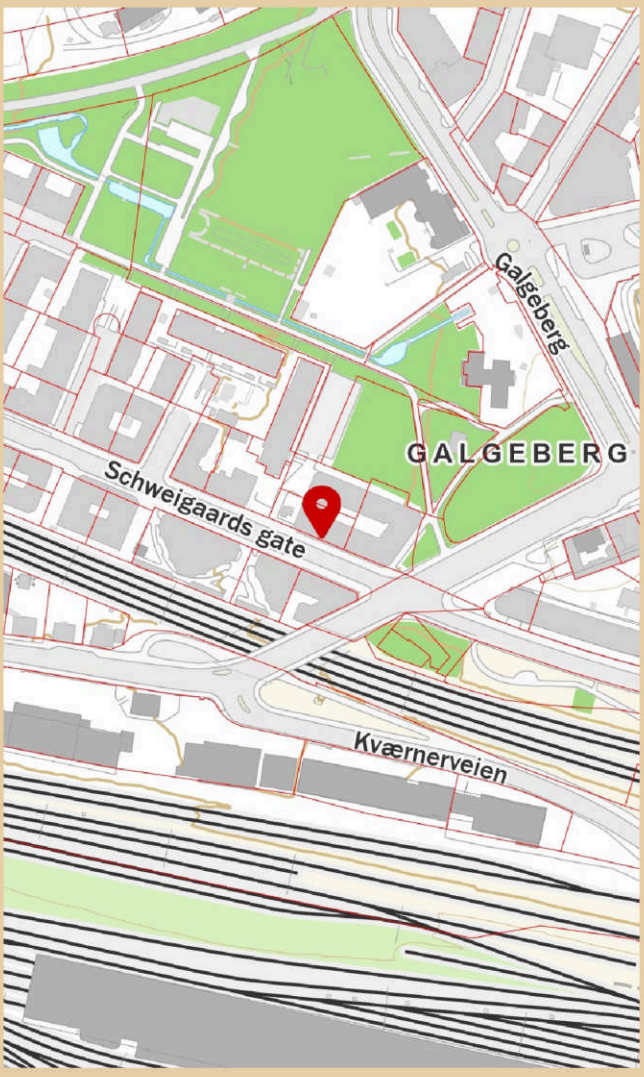
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schweigaards gate 92B, 0656 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 418, andelsnr. 13 i BORETTSLAGET SCHWEIGAARDSG 92 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
302260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler: Ansh Chattree

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 920 22 073

E-post: ansh.chattree@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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