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.

Tilstandsrapport

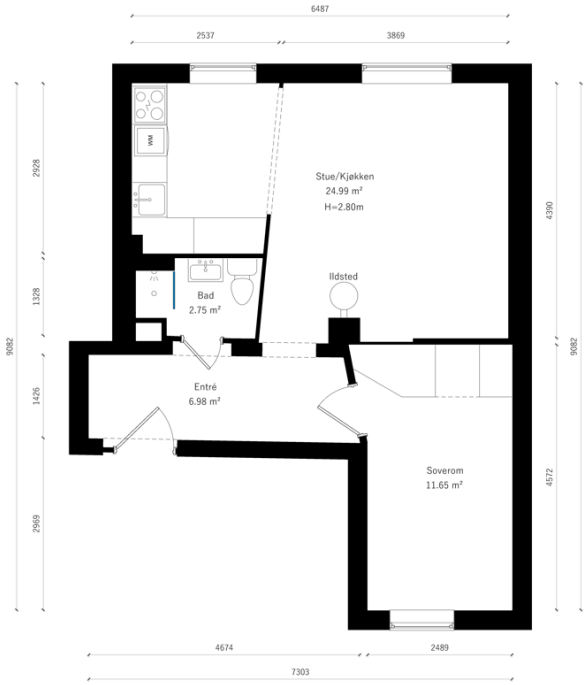
Schweigaards gate 92 A, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 418

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 29.04.2025 **Rapportdato:** 29.10.2025 **Oppdragsnr.:** 20463-2137 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** AM5790

Autorisert foretak: Oslo Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Truls Herman Tofteng

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

BO 3D

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Medlem av

NITO

Rapportansvarlig



Truls Herman Tofteng

post@oslotakstogeiendom.no

454 46 080

OSLO TAKST OG EIENDOM AS

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 • 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 (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning beliggende i Schweigaards gate 92 A. Beliggende med nærhet til skoler, barnehager, offentlig transport, serveringssteder og daglige servicetilbud. Samt nærhet til tur og rekreasjonsområder.

Byggeår: 1894

Utvendig:
- Grunnmur i mur/natursteinkonstruksjoner.
- Yttervegger i mur med pusset og malt fasade.
- Yttertak med ukjent tekking.
- Tilknyttet offentlig vann og avløp.
- Adkomstvei via offentlig vei.

Innvendig:
- Trapper.
- Etasjeskiller i bjelkelagskonstruksjon.
- Dørcalling.
- Oppvarming gjennom ildsted.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets/sameiets ansvarsområde, Utenom nærliggende bygningsdeler som må vurderes i henhold til forskrift. Det vises til årsberetninger, vedtekter og sameie/borrettslaget for opplysninger om oppgraderinger, vedlikehold, tilstand og fremtidige kostnader.

Nabolagsprofil hentet fra Eiendomsverdi:

Kirkesogn: Vålerengen
Grunnkrets: Gamlebyen rode 4
Valgkrets: Gamlebyen skole
Skolekrets: Gamlebyen

Takstingeniøren tar forbehold om feil i nabolagsprofil.

Boligens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.
På forespørsel kan plantegninger leveres i ulike formater som er kompatible med interiørarkitekters og arkitekters programvare.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet H0402

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

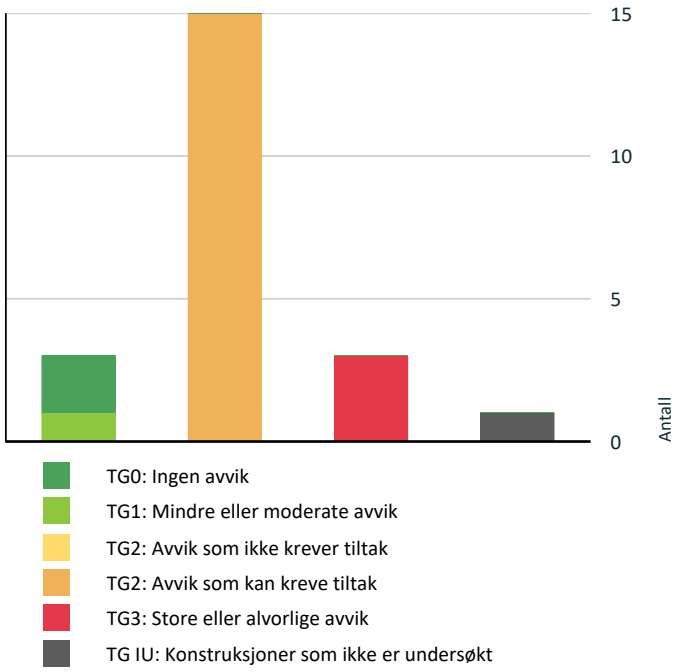
Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte
tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

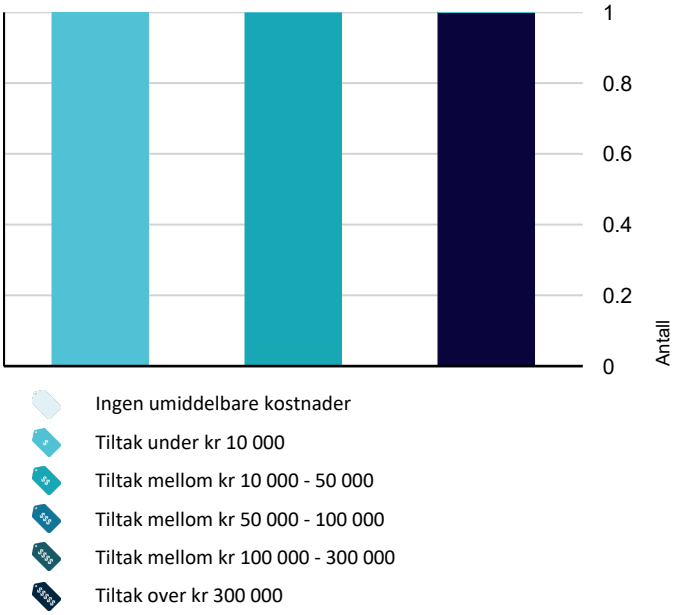
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

I henhold til krav i forskriften (Tryggere bolighandel) er det er ikke utført sjablongmessig anslag for avvik som er gitt TG 2. Det er kun gitt anslag ved avvik som er gitt TG3.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet H0402

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Inngangsdør	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Schweigaards gate 92 A, 0656 OSLO
Gnr 233 - Bnr 418
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

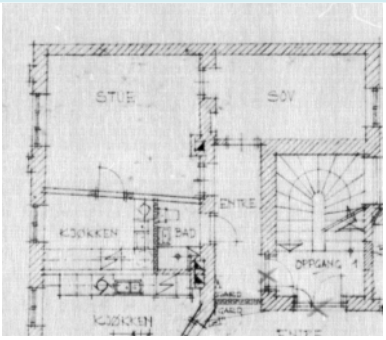
Våtrom > 4 etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkken > 4 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET H0402



Byggeår
1895

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard

Vedlikehold
Se rapportens detaljerte punkter for eventuelle vedlikeholdsbehov.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 3-lags isolerglass fra 2023.
Vinduer med karm og rammer i treverk utstyrt med 2-lags isolerglass.



Produksjonsår



ProduksjonsårProduktinformasjon

TG 2 Inngangsdør

Beskrivelse

Inngangsdør i treverk. Døren er utstyrt med sikkerhetslås.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Skader bør utbedres med mindre reparasjoner og vedlikehold, som pussing og maling, for å forhindre ytterligere forringelse av treverket.

Tilstandsrapport



Overflater

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I henhold til NS3600 skal det gis TG 2 for manglende tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l for felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides/fremlegges en tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere/inneha.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv med støpt gulv.
Vegger med malte glatte flater.
Himling med malte glatte flater.

Det må påregnes at det forekommer bruksmerker etter normal bruk, enkelte merker er observert, merker fra oppheng etc.

Overflater på våtrom er vurdert i egen oppstilling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist slitasje som flekker, hakk enkelte riss i gulv.
Det er påvist manglende støpt i gang. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flekker og hakk i gulv skyldes normal bruksslitasje og har hovedsakelig estetisk betydning. Manglende støp i gang anses som ufagmessig utførelse og kan gi ujevnhet, redusert slitestyrke, ytterligere riss og risiko for videre oppsprekking. Området bør vurderes nærmere, og utbedring bør utføres for å sikre jevn overflate og tilfredsstillende utførelse.

Tilstandsrapport



Overflater



Overflater

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i treverk:

Målinger er utført i stue/kjøkken og entré

Det er ikke uvanlig at det forekommer noe skjevheter i eldre bygg.

Måling av totalt avvik i rommet er gjort punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet. Lokalt avvik er målt med 5 punkter innenfor 2 meter. Opp/nedbøyinger og ujevnheter utover målte punkter kan forekomme. Andre rom kan også ha skjevheter i konstruksjoner uten at det er nevnt i rapporten. Det er gjort målinger med krysslaser i to rom i hver etasje.

Etasjeskille i sin helhet kan ikke vurderes da den er skjult bak overflater. Det er ikke utført statiske beregninger.

Årstall: 1895

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Totalt avvik på 20 mm i stue/kjøkken.
Totalt avvik på 40 mm i entré.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Hvis du skal rette skjevheter med avrettningsmasse, må du først beregne dimensjonene på bjelkelaget. Kostnadene nedenfor gjelder bare retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller

- bytte av overflater

- endring knyttet til løfting av dører og åpninger etc..

Konsekvensen av å ikke utbedre høydeforskjellene er at gulvet kan oppleves som skjevt, og det kan oppstå utfordringer med bruk og innredning av rommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Høydeforskjell (stue/kj



Høydeforskjell (stue/kjøkken)



Høydeforskjell (entré)



Høydeforskjell (entré)

TG 0 Radon

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn plassert i stue/kjøkken.

Pipeløp fra byggeår.

Det er ikke opplyst om eventuelle utbedringer/rehabiliteringer av pipeløpet.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent.

Årstall: 1895

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipeløp. Funksjon og tilstand på pipe er ukjent.
Peis står skjevt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Pipeløp er som regel under sameie/borettslagets ansvar. Kontakt styre for informasjon ang vedlikehold av pipeløpet.

Skjevhet i peis kan tyde på setninger i underlaget eller feil ved montering. Dette kan over tid påvirke stabiliteten og føre til sprekker i tilsluttende konstruksjoner. Forholdet bør vurderes nærmere av fagperson, og eventuelle justeringer eller sikringstiltak bør gjennomføres for å sikre forsvarlig og trygg bruk.

Tilstandsrapport



Skjevhet

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte profilerte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Punktvise skader på materialet eller skader på overflatebehandlingen.

Det mangler låsekasse og håndtak.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres lokal utbedring og overflatebehandling av skadede dører og karmer for å opprettholde funksjon og estetisk standard. Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt slitasje, og behov for mer omfattende reparasjoner over tid.

Manglende låsekasse og håndtak medfører at døren ikke kan lukkes eller låses på normalt vis, og funksjonen er dermed redusert. Dette kan også føre til skader på dørblad og karm ved bruk. Nødvendige beslag/håndtak bør monteres for å sikre normal funksjon og brukbarhet.



Dør

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra: 1993, i følge tidligere prospekt.
Dokumentasjon: Foreligger ikke
Arbeid utført av: Ukjent

Årstall: 1895

4 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist bomlyd i enkelte fliser.
Det er påvist missfarging i fuger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser. Fuger bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, bør tiltak påregnes.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv

Høydeforskjell:
Fra topp gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 20 mm.

Fall:
Det er målt fall til sluk i dusjsonen.
Det er målt fall på gulv fra dørterskel mot sluk.

Lokalt fall på valgte steder er målt med håndholdt vater/digitalt vater. Høydeforskjell sluk til gulvflis er målt med krysslaser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist missfarging i fuger.
Varmekabler fungerer ikke i følge eier.

Konsekvens/tiltak

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende forhold. Dersom sprekkene utvikler seg, kan dette medføre fuktinntrengning under/bak fliser, som igjen kan skade tettesjikt og underliggende konstruksjoner. Fuger må følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuell videre utvikling. Dersom sprekkene øker eller nye oppstår, må utbedring gjennomføres for å hindre fuktskader.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Våtrommet fungerer med dagens fallforhold.

Selv om bomlyd ikke nødvendigvis er et umiddelbart problem, bør området overvåkes nøye for å oppdage eventuell utvikling av sprekker i fliser eller fuger. Tiltak bør iverksettes dersom det oppstår tegn til skade, for å begrense videre utvikling og unngå følgeskader.

Missfarging har hovedsakelig estetisk betydning. Fuger bør rengjøres.

Manglende funksjon på varmekabler tyder på feil i kabel, termostat eller tilkobling. Dette medfører redusert komfort og kan indikere behov for reparasjon eller utskifting. Anlegget bør kontrolleres av autorisert elektriker for å avdekke årsak og sikre forskriftsmessig og trygg funksjon.

Tilstandsrapport



Høydeforskjell



Høydeforskjell

4 ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype:
Plastsluk

Tettesjikt:
Gulv: Fliser lagt på belegg fra 1993.
Vegger: Ukjent

Fuktsøk på overflater i dusjsonen med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluk og skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt bak fliser har passert anbefalt brukstid og må det i tiden som kommer påberegnes oppgradering av rommets tettesjkit.

Utførelse av tettesjikt/gjennomføringer er ukjent, da dette ikke er synlig og det foreligger ingen dokumentasjon.

Det mangler skrue i klemring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å oppgradere våtrommets tettesjikt/membran og sluk for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav.

Det bør monteres badekar/dusjkabinett, hvor vannet ledes direkte til sluk, kan redusere risikoen for fuktskader, men erstatter ikke behovet for nytt tettesjikt/membran.

Eldre tettesjikt kan miste sin vanntettende funksjon, noe som kan føre til vannlekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig, og vær oppmerksom på at normal levetid for bad er 20-25 år iht. Byggforskseriens detaljeblad.

Manglende skrue i klemring kan medføre redusert tetthet rundt sluket og økt risiko for vannlekkasje til underliggende konstruksjoner. Forholdet bør utbedres ved montering av korrekt skrue og kontroll av tetting for å sikre at slukforbindelsen er tett og funksjonell.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med servant, ettgreps blandebatteri, blandebatteri/dusjarmatur, dusjdør i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist sprekk i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Sprekk i servant kan føre til lekkasje og videre oppsprekking ved belastning. Dette øker risikoen for vannskader. Servanten bør skiftes ut for å sikre tett og funksjonell installasjon.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon gjennom naturlig oppdriftsventil.

Tilluftsløsning gjennom luftespalte under dør.

Avtrekk blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres dersom mulig.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av elektrisk vifte til felles anlegg ved termisk oppdriftsløsning. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

I henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på naturlig ventilasjon da det ikke tilfredsstiller dagens krav til avtrekksløsning.

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til konsekvenser som fuktskader og muggvekst.



Ventil

4 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

TILLIGGENDE KONSTRUKSJONER:

Undersøk bak våtsone (dusjblandebatteri) fra tilstøtende rom: Utført
Himling sjekkes visuelt: Ikke mulig, leilighet på ett plan.

Tilstandsrapport

Bunnsvill sjekkes med fuktmåler: Ikke tilgjengelig.

Fuktsøk på overflater utføres i utsatte områder med referanseverdi fra tørr sone. Utføres med Protimeter mms2.

Det er ikke påvist skader eller målt høye verdier.

HULLTAKING:

Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom: Kjøkken

Bunnsvill er ikke tilgjengelig i borehullet. Det er derfor valgt å måle relativ luftfuktighet i veggen. Det ble ikke konstatert fukt ved måling.

Det er også visuelt observert i borehullet og luktet etter mugglukt.

VÆR KLAR OVER:

Badet er over forventet brukstid. Særlig fuktutsatt konstruksjon.

Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen for å sikre mot skader og følgeskader. Jevnlige undersøkelser anbefales.

Årstall: 2025



Fuktmåling

KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter og laminert benkeplate.
Vegger med malte glatte flater.

Kjøkkenet er utstyrt med platetopp, nedfelt kum, ettgreps blandebatteri, kombi kjøl/fryseskap, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Produsent: Epoq

Vannvakt: Nei
Komfyrvakt: Nei

Hvitevarer er ikke vurdert, kun beskrevet.

Normal brukslitasje må påregnes ved brukt bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksløsning gjennom kjøkkenventilator med kullfilter.

Tiiluftsløsning gjennom spalteventiler på vinduer.

Ventilator blir kontrollert med papir/ark.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling til felles anlegg eller kanal ut i yttervegg. Men i henhold til NS3600 gis det uansett tilstandsgrad 2 på kjøkkenventilator med kun kullfilter.



Papirtest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Kobber og plastrør.

Alder: Eldre kobberrør, kobberrør fra baderomsrenovering og plastrør fra kjøkkenoppgradering.

Synlighet: Skjult

Vanntrykk:
Vanntrykk er testet på kjøkken og bad samtidig.

Interne stoppeventiler: I skap på kjøkken.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Vanninstallasjoner utført uten bruk av rørlegger kan være feilmontert som kan føre til skader. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle feil bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse.



Stoppeventil

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen. Ukjent type soilrør.

Alder: Eldre rør, rør fra baderomsrenovering og rør fra kjøkkenoppgradering.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Avløpskapasitet er testet ved bruk av avløp på kjøkken og bad.

Tilstanden er vurdert ut i fra alder og visuelle observasjoner av synlige rørføringer. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert. Store deler av rørføringer er skjult.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Avviket indikerer redusert gjenværende levetid og økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand. Det er per i dag ikke behov for utbedringstiltak, da anlegget fungerer som forutsatt. Tiltak på sikt kan likevel ikke utelukkes.

Vanninstallasjoner utført uten bruk av rørlegger kan være feilmontert som kan føre til skader. Anlegget bør kontrolleres av autorisert rørlegger, og eventuelle feil bør utbedres for å sikre forskriftsmessig utførelse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leilighetens tilluftsløsning gjennom: Tilluftsventiler på vinduer.

Ventilasjonsløsning på bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Gjelder soverom.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tilstandsrapport

Mangelfull ventilasjon kan føre til høy luftfuktighet, kondens og dårlig luftkvalitet. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank innebygget i kjøkkenskap.

Det er ikke tilgang til tanken uten å demontere skap. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG 2 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

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert: I gang

Spørsmål til eier:
Hvor er det varmekabler? Fungerer disse?
Kun på badet. Nei, disse fungerer ikke.

Varmekabler blir ikke funksjonstestet ved befaring av takstingeniøren.

Vurderingen av det elektriske anlegget er utført på grunnlag av tilgjengelig dokumentasjon og visuell besiktigelse, i henhold til kravene i NS 3600. Takstingeniøren har ikke særskilt fagkompetanse eller autorisasjon innen elektrofaget. Det anbefales på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll i forbindelse med boligkjøp, da en slik kontroll kan avdekke feil og mangler som ikke kan påvises gjennom visuell besiktigelse eller dokumentasjon.

Det foreligger avsluttet tilsynssak fra Elvia, kontrolldato 14.02.2022.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

   Ja, i følge eier.
   Samsvarserklæring ikke fremlagt.
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. 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

Tilstandsgrad 2:

Det foreligger ikke samsvarserklæringer/dokumentasjon for anlegget/deler av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten og tilstandsgrad settes grunnet NS 3600 krav til dette.

Varmekabler på bad fungerer ikke.
Det er påvist sotmerker i sikringsskap. (Ingen varme ved befaring)

Det er ukjent hva eier/tidligere eiere har gjort og det er ukjent om arbeider er utført i tråd med regler.

Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll. El-kontrollen kan påvise feil/mangler på anlegget takstingeniøren ikke kan ha funnet ved visuell besiktigelse.



Sikringsskap



Elvia

Retur:
Elvia AS
Postboks 4100
2307 HAMAR

Yunus Daar
Schweigaards Gate 92A
0656 OSLO

Saksnummer	5241253
Prikode	9403
Dokumentdato	24.06.2022
Kontrolldato	14.02.2022
Målenummer	735999290372047
Inspektør	Kåre Stabu
Nettkunde	Yunus Daar

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 14.02.2022 i Schweigaards gate 92A, etasje 4, leilighet 8, 0656 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

Spørsmål kan rettes til Elvia AS DLE, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **21 49 50 67 mellom 09:00-15:00**. Husk å oppgi saksnummer 5241253.

Med vennlig hilsen
Elvia AS DLE

Else Marie Limmesand Baardvik
Elsikkerhetsingeniør

Avsluttet tilsynssak

TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Beskrivelse

Boligen er forskriftsmessig utstyrt med brannvarsler og brannslukningsapparat ved befaring.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk

dokumentasjon for byggverket. Det er ikke fremlagt brannteknisk dokumentasjon for bygget. Det henvises her til borettslaget/sameiet som skal inneha denne dokumentasjonen.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Ja Brannslukningsapparat er over 10 år gammelt, nytt apparat må plasseres i boligen.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



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

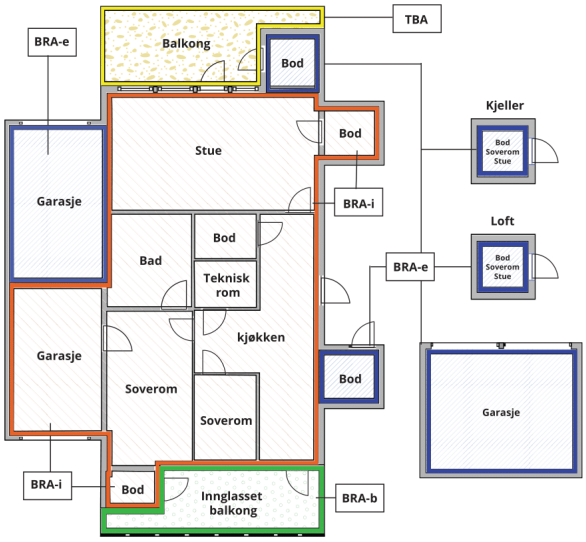
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet H0402

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4 etasje	49			49	
Loft		5		5	
Kjeller					
SUM	**49**	**5**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

Den bygningssakkyndige skal måle boligens bruksareal i samsvar med den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for areal- og volumberegning av bygninger. NS 3940:2023.

Leilighetens areal er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift.

Takhøyde målt på tilfeldig sted i stue: 2,77m

Bod på loft med måleverdig areal på 5 kvm. Bod er merket med: ikke merket
Bod i kjeller er ikke måleverdig. Gulvflate på ca 8 kvm. Bod er merket med: Ikke merket.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Dagens planløsning avviker fra original arkitekttegning fra byggeår:
Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

Takstingeniøren er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Det er ikke innhentet eller fremlagt eventuelle søknader/ferdigattester på endringer.

Brannceller

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

Kommentar: Inngangsdør er ikke merket med brannsertifisering.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kjøkken og totalrenovering utenom bad. Alt gjort selv.

Krav for rom til varig opphold

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet H0402	49	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2025	Truls Herman Tofteng	Takstingeniør
	Yunus Daar	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Schweigaards gate 92A

Hjemmelshaver
Schweigaardsg 92 Borettslaget

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
948427087		Usbl	Daar Yunus

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kommentar
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3358,– pr. md. Informasjon er hentet fra forretningsfører gjennom megler. Takstmann tar forbehold om feil.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	30.04.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	30.04.2025	Boligopplysninger fra megler.	Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	29.10.2025	Egenerklæringsskjema	Fremvist		Nei
Eier	05.08.2025	Informasjon om boligen. Tilgjengelig dokumentasjon. Svar på spørsmål om el-anlegget.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.10.2025	
2	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

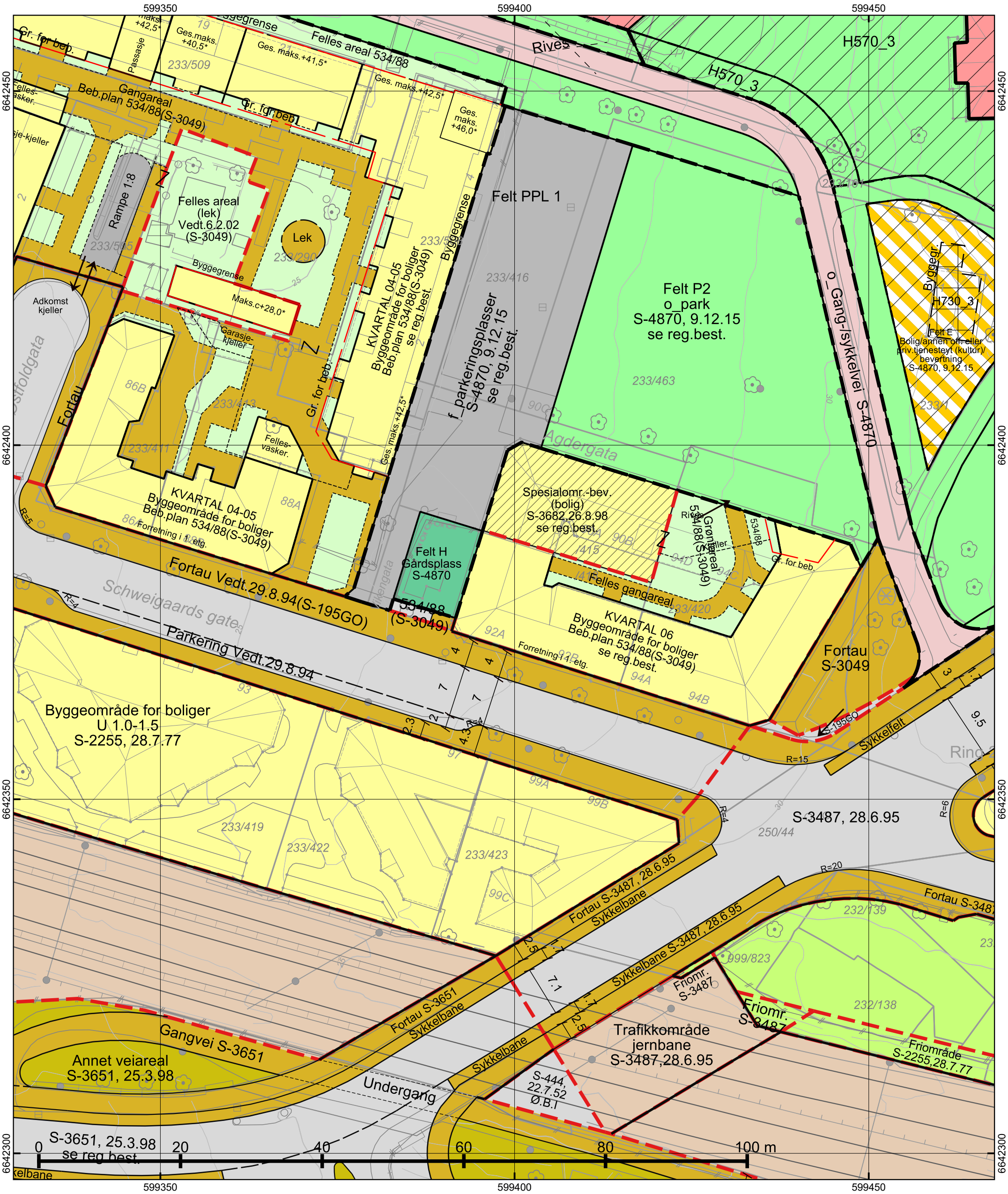
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 152146/ 86525582

Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 92

Gnr/Bnr: 233/418

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles leikeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

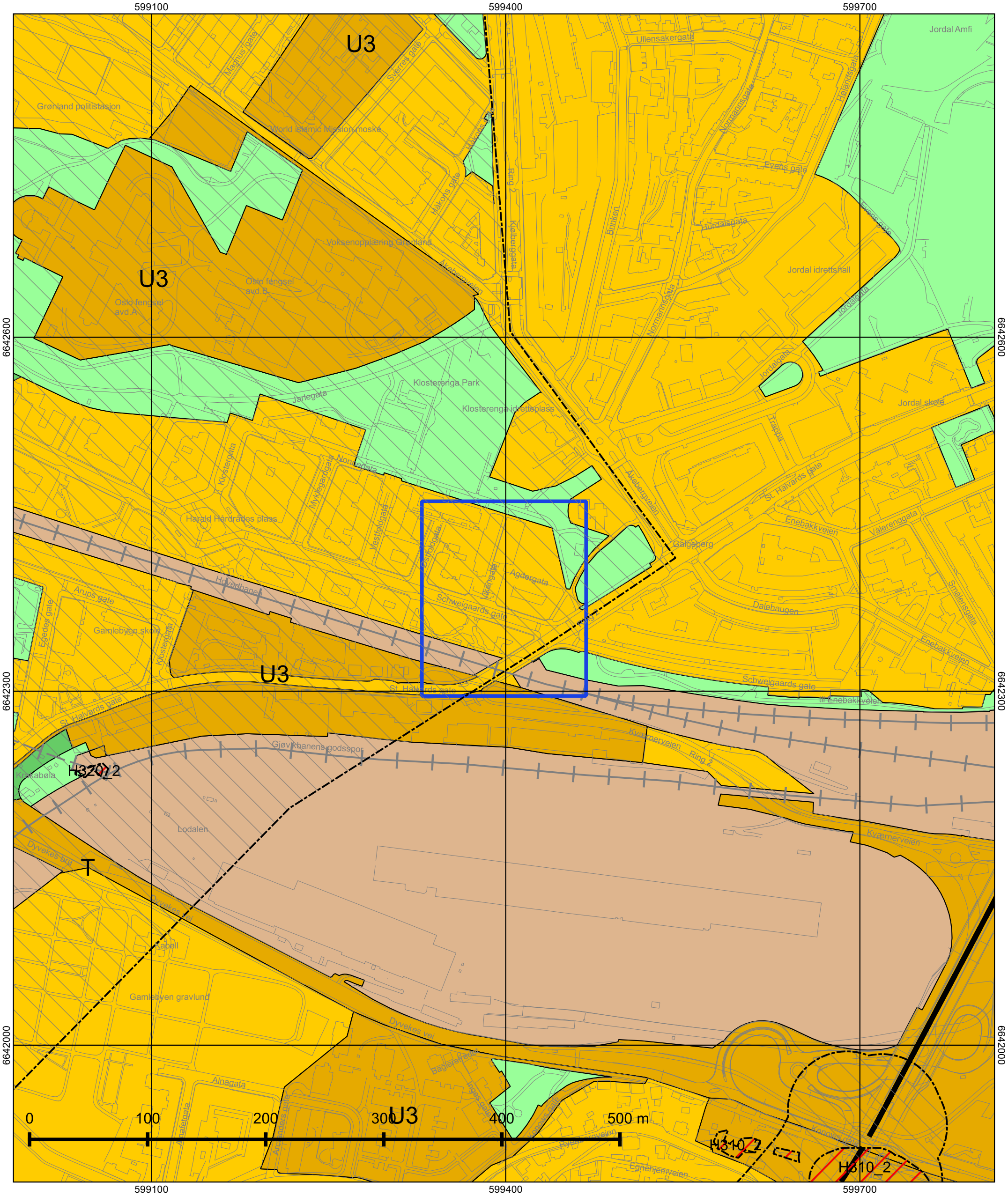
- 1161 - Barnehage
- 1620 - Gårdsplass
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2080 - Parkering
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig

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

- 72 - Felles leikeareal
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



Oslo

Dato: 26.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152146/86525582
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo

S-4870

KLOSTERENGA PARK. Detaljregulering for gnr. 230 bnr. 100 m.fl. og gnr. 233 bnr. 1 m.fl.

Vedtaksdato: 09.12.2015

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201111438

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-4870 Vedtatt 09.12.2015

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KLOSTERENGA PARK
Gnr. 230, bnr. 100 m.fl. og gnr. 233, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Planens hensikt

- Planen skal tilrettelegge for en allsidig flerbrukspark for alle brukergrupper.
- Planen skal sikre at Hovinbekken kan gjenåpnes og danne et kunstnerisk utformet bekkeløp gjennom parken.
- Planen skal tilrettelegge for videre utvikling av parken til en skulpturpark.

§ 2 Avgrensing

Det regulerte området er vist på kart merket Plan- og bygningsetaten, OP3-201111438, datert 06.05.2013, sist revidert 15.09.2014.

§ 3 Arealformål

Området vertikalnivå 1 – under grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg	
- Øvrige kommunaltekniske anlegg	Felt F1

Området vertikalnivå 2 – på grunnen reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg	
- Boligbebyggelse	Felt A og B
- Bolig/annen off. eller priv. tjenesteyting (kultur)/ bevertning	Felt E
- Barnehage	Felt C, D og F2
- Gårdsplass	Felt H
- Samferdselsanlegg	
- Veg	
- Fortau	
- Gang-/sykkelveg	
- Parkeringsplasser	Felt PPL 1, 2 og 3
- Grønnstruktur	
- Park	Felt G, P1 og 2
- Hensynssoner	
- Bevaring kulturmiljø	H570_1 - 4
- Kulturminne (middelaldersk bygrunn)	H730_1
- Kulturminne (adkomst til Botsfengsel)	H730_2
- Kulturminne (Skarpretterboligen)	H730_3
- Kulturminne (smieplass)	H730_4

§ 4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Bolig - felt A
På gavlfasadene mot øst og vest tillates to vertikalrekker utført som franske balkonger med åpninger på maks 1,8 m bredde.

4.2 Bolig - felt B
Feltet skal ha samme reguleringsbestemmelser som tilliggende boligregulering.

4.3 Bolig/annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur)/bevertning - felt E
Det tillates oppført et tilbygg inntil 10 m² BYA med sanitæranlegg innenfor byggegrense som vist på plankartet. Gesimshøyden på tilbygget skal ikke overstige gesimshøyden på Skarpretterboligen. Tilbygget skal utformes som selvstendig volum og i materialbruk tilpasses det fredete bygget. Tilknytning mellom nybygget og Skarpretterboligen skal utformes slik at det gir minimalt inngrep i eksisterende bygning. Tilknytningen vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven.

4.4 Barnehage

4.4.1 Felt C, D og F2
Atkomst skal være fra Åkebergveien som vist med piler på plankartet.
Varelevering skal anordnes på egen grunn.

4.4.2 Felt F2
Det tillates 10 parkeringsplasser for de to tilliggende barnehagene.
Det skal etableres en gangforbindelse i minimum 2 meters bredde over felt F2 fra Åkebergveien til felt G.

4.5 Felt H, Gårdsplass
Gårdsplassen skal være uteareal for tilliggende boligeiendom. Området tillates inngjerdet.

4.6 Felt F 1 – under grunnen, Øvrig kommunalteknisk anlegg
Det kan anlegges et renseanlegg inntil 250 m² BRA for Hovinbekken under bakken (kote 29,5), koblet til et utvendig trykkfordelingsbasseng. Det tillates oppført et nedstigningstårn til renseanlegget fra felt F2 (kote 32,5) med maks gesims kote 35,0.

§ 5 Samferdselsanlegg og infrastruktur

5.1 Veg
Veien skal være adkomst til det tidligere Botsfengselets hovedinngang, og være privat.

5.2 Fortau
Fortau skal være offentlig og opparbeides som del av parkanlegget.
Det tillates innkjøring til gnr. 999 bnr. 142, gnr. 233 bnr. 192, 225 og 289 over fortau.

5.3 Gang-/sykkelveg
Arealet skal være offentlig og opparbeides i minimum 3,0 meters bredde.
Det tillates atkomst til felt E via gang/sykkelvei fra St. Hallvards gate og over parkområde P2.

5.4 Parkeringsplasser PPL 1 - 3
Parkeringsplassene skal gis skjermende beplantning mot park. Ny beplantning skal ta hensyn til gateløpene som strukturerende elementer. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved byggeplan som viser beplantning mot park, eksisterende trær, belysning, oppmerkede parkeringsplasser og overvannshåndtering.

5.4.1 PPL-1
Parkeringsplass skal være felles for gnr. 233 bnr. 290, 415, 416, 418 og 463.

5.4.2 PPL-2
Parkeringsplass skal være felles for gnr. 233 bnr. 192, 285, 286, 287, 288 og gnr. 999 bnr. 142.

5.4.3 PPL-3
Parkeringsplass skal være felles gnr. 233 bnr. 216, 217, 227 og 385.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Fellesbestemmelser for felt G, P1 og P2
Parken skal videreutvikles ut i fra parkens særegne landskapskvaliteter, og hvor gangstier, trær og vegetasjon inngår som viktige temaer. De skulpturelle anlegg og installasjoner skal ikke være til hinder for allmenn ferdsel, eller til hinder for de ulike aktivitetene innenfor planområdet.
Det skal utarbeides en bevarings- og skjøtselsplan for de grønne parkarealene, skulpturanlegg/ installasjoner og bekk. Skjøtselsplan skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

6.1.1 Felt G
Innenfor feltet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner av teknisk eller kunstnerisk art knyttet til bekkeløpet. Det tillates basseng innenfor bestemmelsesgrense. Utforming av bekkens trasé skal skje i samarbeid med Byantikvaren. Den endelige inngjerding av barnehagens uteareal inn mot Hovinbekken og den offentlige tilgjengelige gangstien opp mot Åkebergveien, skal avklares mellom de berørte etater og Omsorgsbygg Oslo KF.

6.1.2 Felt P1
Innenfor bestemmelsesgrense som vist på plankartet skal bekk åpnes, og det kan tillates enkelte installasjoner knyttet til bekkeløpet.

6.1.3 Felt P2
Felt P2 forutsettes ikke berørt i den videre utviklingen av parken utover vanlig skjøtsel.
Det tillates ikke terrengbearbeidelse eller inngrep i terrenget dypere enn 20 cm. Ved vurdering av dispensasjon for tiltak dypere enn dette skal Byantikvaren varsles for vurdering av behov for arkeologisk registrering i området.

§ 7 Overvannshåndtering

Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om tillatelse. Overvann skal håndteres lokalt og skal ses i sammenheng med utforming av byggeplanen.

§ 8 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader til rom med støyfølsom bruksformål skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012, eller senere retningslinje som erstatter denne.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Fellesbestemmelser.
For hensynssone H570_1 - 4 (bevaring kulturmiljø) skal alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

9.1.1 Hensynssone H570_1
Sonen omfatter del av trerekke mot Grønlandsleiret, samt svært gammel trerekke syd for fengselsmuren.
Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtselsplan.

9.1.2 Hensynssone H570_2 og 3
Bygninger som er avmerket på plankartet med linjesymbolet Bygg, kulturminner m.m. som skal bevares, tillates ikke revet, fjernet, flyttet eller tilbygget. Bygningenes eksteriør, bærende konstruksjoner, samt utvalgt interiør i Åkebergveien 23 skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Der verdifulle eldre elementer er tapt, skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Verneverdig interiør omfatter trapperommet i Åkebergveien 23 med alle overflater. Interiøret skal bevares i sin helhet uten addisjoner eller ny oppdeling. Forandring av overflater eller annet arbeid ut over vanlig vedlikehold er ikke tillatt. Alle reparasjoner, konserveringer og restaureringer av veggmaleriene skal foregå i dialog med Byantikvaren.
Eksisterende elementer tillates ikke revet, fjernet eller endret, med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og elementer, som vinduer, dører, kledning, taktetting m.m. bevares med sin opprinnelige plassering.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.
Hager og bakgårder skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og/eller kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer terreng, landskapsbearbeiding med markdekke, trær og annen vegetasjon, og andre elementer som trapper, murer, gjerder og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av anleggets kulturminnefaglige og estetiske verdier.

Hagene og bakgårdene skal beholde sin karakter som separate enklaver, men det aksepteres portåpninger for tilgang fra fellesareal.

Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

9.1.3 Hensynssone H570_4

Grønt uteareal rundt bygningen, samt det middelalderske veifaret nordover til Galgeberget, skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Dette inkluderer markdekke, trær og annen vegetasjon, samt øvrige utomhus-elementer. Mindre endringer kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på av byggets og utearealets kulturminnefaglige og estetiske verdier. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Verneverdige trær og annen vegetasjon som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tilsvarende type.

Skjøtsel skal kun drives etter godkjent skjøtselsplan.

9.1.4 Hensynssone Kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (Middelaldersk bygrunn) H730_1

Inngrep i bakken er tillatt for regulerte tiltak på vilkår av arkeologisk overvåkning/granskning. Omfanget av overvåkning/granskning fastsettes av Riksantikvaren og bekostes av tiltakshaver jf. kulturminnelovens § 10.
Byantikvaren varsles i god tid før tiltaket planlegges igangsatt.

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på automatisk fredet kulturminner innenfor hensynssone H730 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven, med unntak av de tiltak det er gitt tillatelse til innen hensynssonen. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

9.1.5 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (adkomst Botsfengselet) H730_2

Botsfengselet blir vurdert fredet etter kulturminneloven § 22a, fredning av byggverk og anlegg i statlig eie.

Portstolper, allé og trerekker skal bevares uendret eller tilbakeføres på grunnlag av dokumentasjon og/eller kulturminnefaglig anbefaling. Verneverdige trær i alléen som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type. Skjøtsel skal foretas iht. skjøtselsplan.

Tilkomstvei og forplass til Botsfengselets gamle hovedinngang skal kunne benyttes som adkomst for funksjonene i bygningsanlegget. Veien skal ha en maks. bredde på 4,0 meter og følge eksisterende grusvei mellom trærne i alléen. Vei og forplass skal ha en overflate som er drenerende og som er tilpasset sine omgivelser, fortrinnsvis grus og/eller brostein.
Eksisterende grusvei skal i størst mulig grad bevares.
Ved vedlikehold av grusvei skal overflatemateriale erstattes med tilsvarende materiale. Ved vedlikehold av grusvei skal det tas spesielt hensyn til trærne i alléen.

9.1.6 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (Skarpretterboligen) H730_3
Bygningen er vedtatt fredet etter lov om kulturminner § 15. Alle tiltak utover vanlig vedlikehold krever dispensasjon etter kulturminneloven. Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner og høyder.

9.1.7 Hensynssone kulturminne båndlagt etter lov om kulturminne (smieplass) H730_4
Før iverksetting av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av det berørte automatisk fredete kulturminnet ID 172554 som er markert som hensynssone H730_4 i plankartet.

Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskningen kan fastsettes.

Detaljreguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 09.12.2015 sak 351. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 27.01.2016

Arnfinn Løvli, bem.

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.

Nabolagsprofil

Schweigaards gate 92A - Nabolaget Klosterenga - vurdert av 159 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Offentlig transport

St. Halvards gate Linje 54	3 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S/Bussterminal T-bane, buss, flytog, tog, trikk	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 1.6 km

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 303 elever, 21 klasser	6 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	12 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	5 min 0.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	23 min 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	16 min 1.3 km
Hersleb videregående skole	20 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 77/100

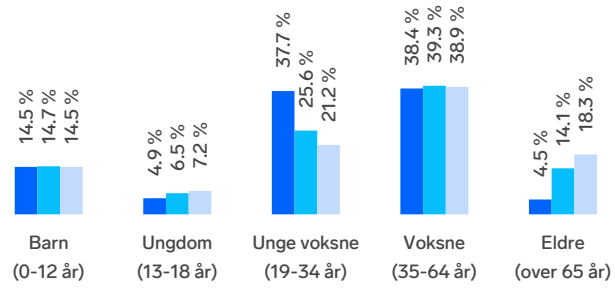
Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	2 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3-5 ... 42 barn	3 min 0.2 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	3 min 0.2 km
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

Primære transportmidler

1. Buss
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

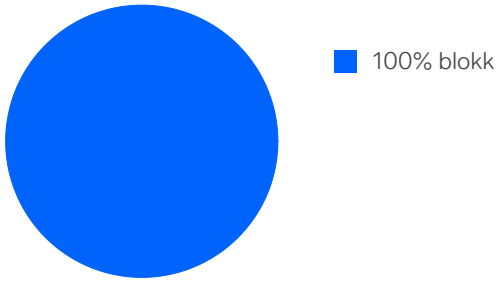
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 76/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

Sport

Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	4 min 0.3 km
Gamlebyen skole Ballspill	5 min 0.4 km
FitnessRoom Kværnerbyen	9 min
SATS Kampen	11 min

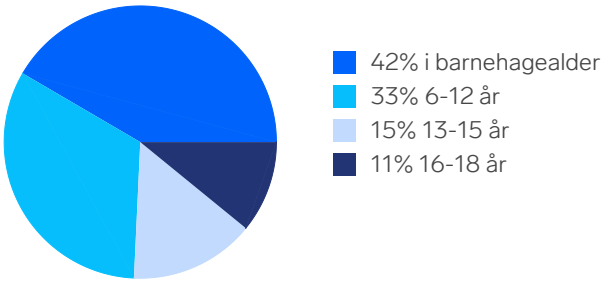
Boligmasse



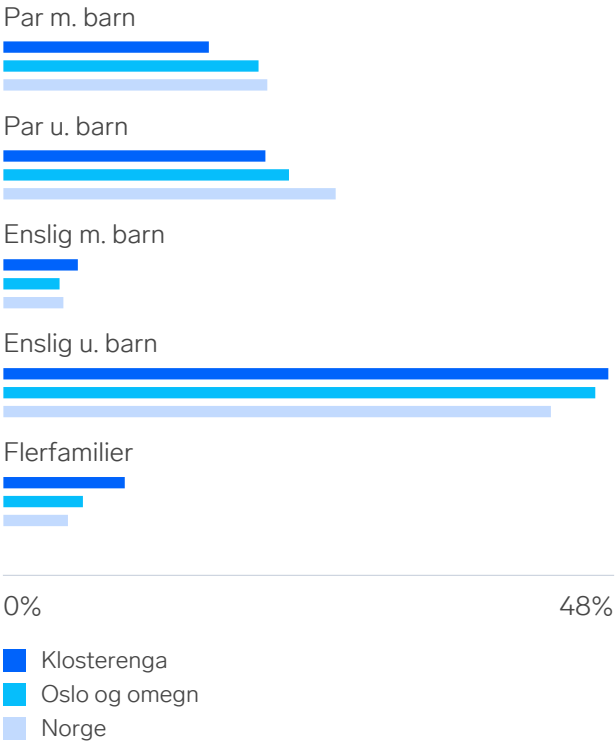
Varer/Tjenester

Tøyen Torg	11 min
Ditt apotek Kværnerbyen	10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

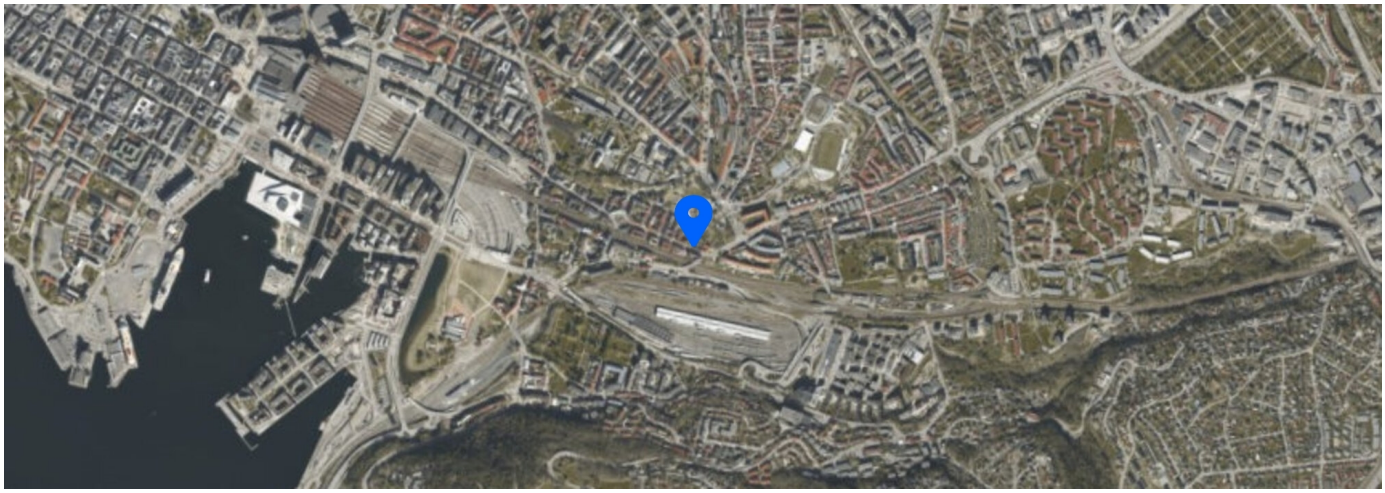


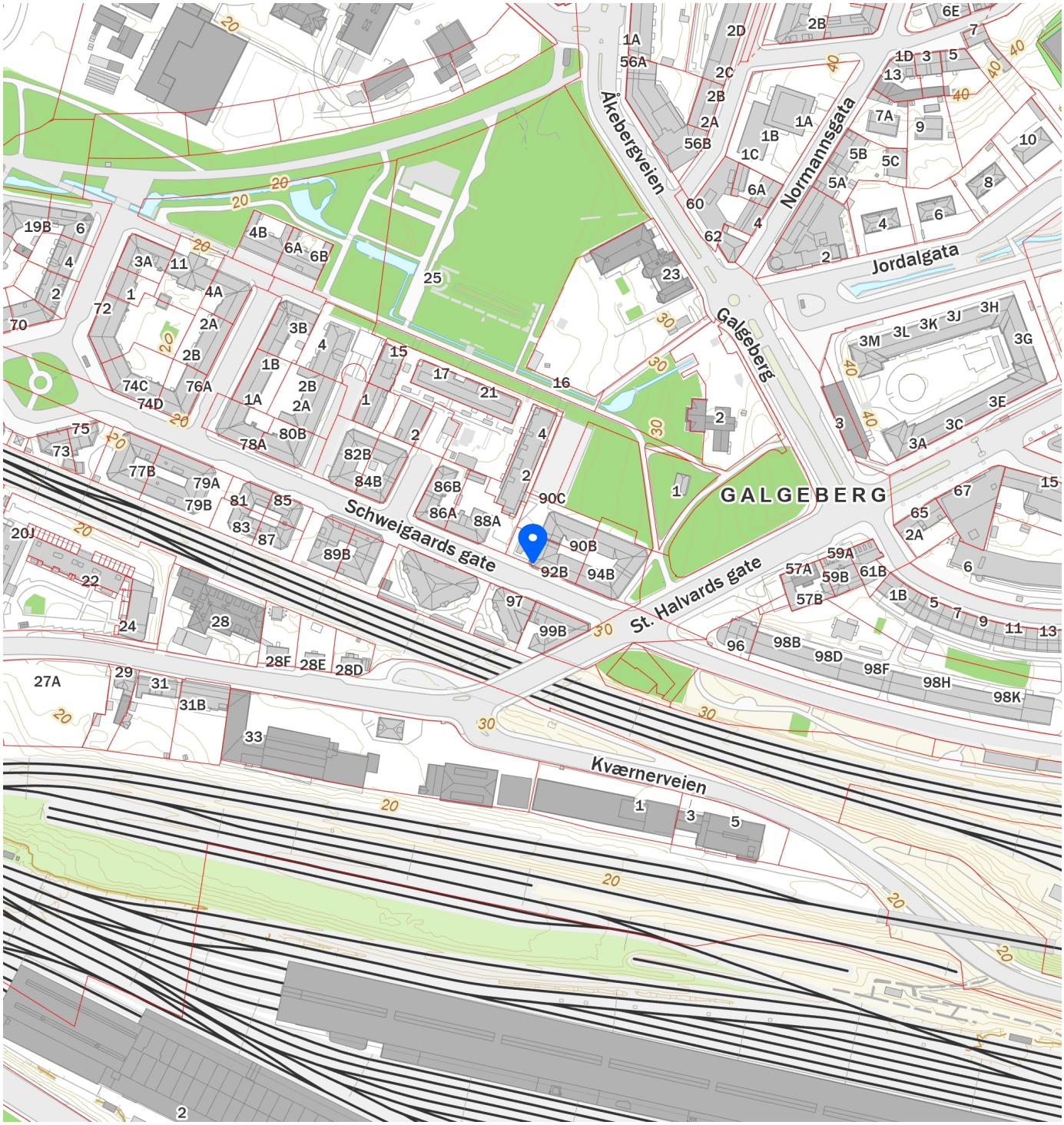
Sivilstand

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

FINN

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

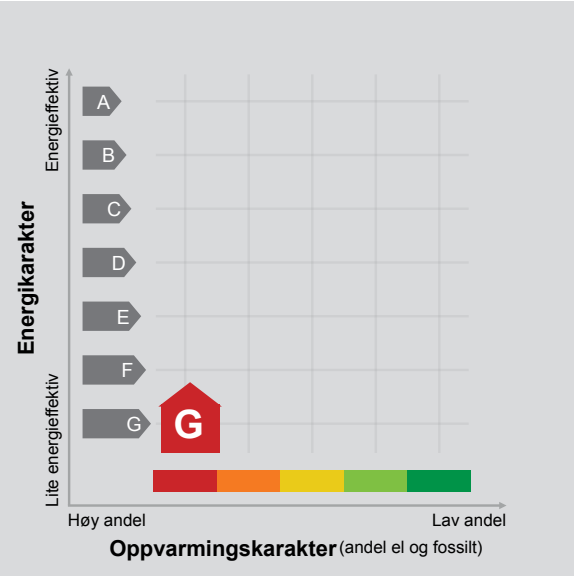




FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 92A
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	418
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80609299
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-161477
Dato	28.08.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 10 787 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

10 345 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	333 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 02.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260043
Addresse	Schweigaards gate 92A		
Postnr.	0656	Sted	OSLO
Selgers navn	Yunus Daar		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vasking av etasjeområdet

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 02.06.2026

Signert av *Yunus Daar*

Initialer selger:
Y D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

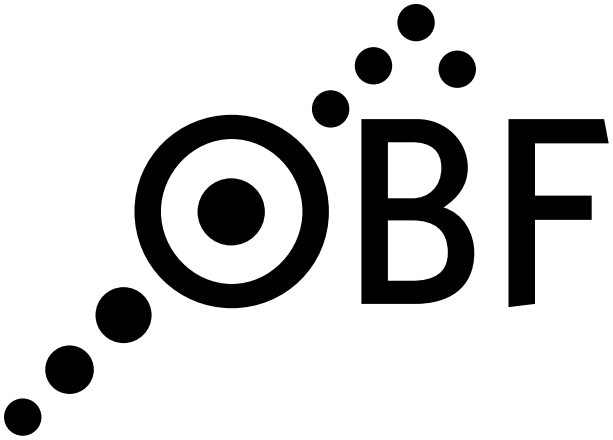
Fullmektigens navn: _____

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: _____


BF



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. Jfr. note om vedlikehold.

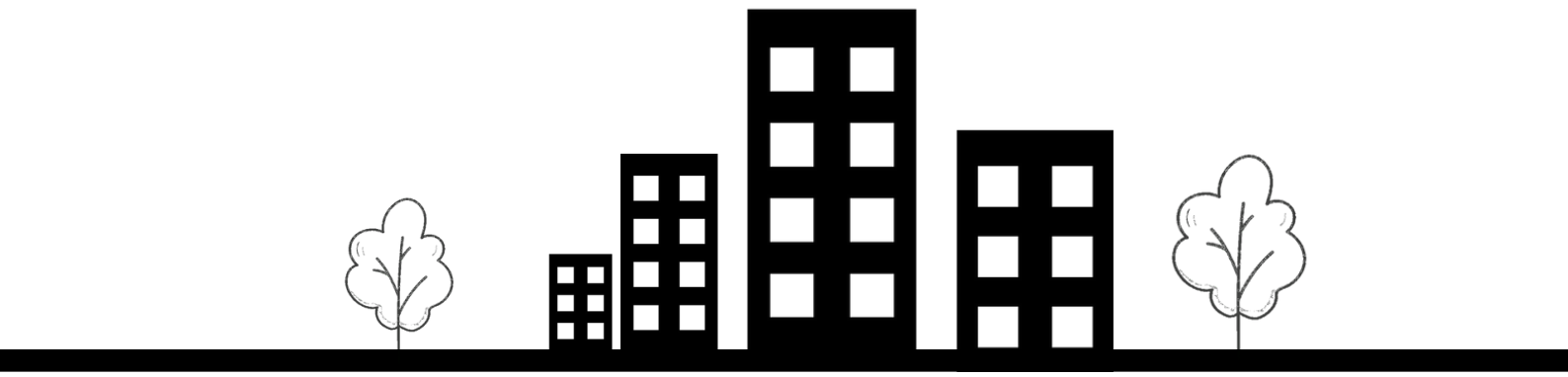
Resultat og balanse med noter for Borettslaget Schweigaardsg 92.

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.

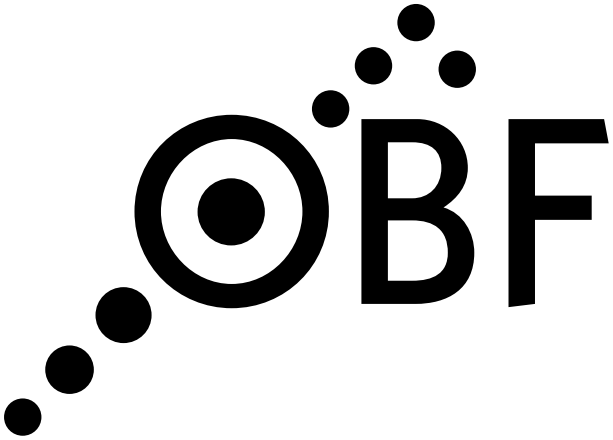
These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

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


BF



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