

Schweigaards gate 82B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100



Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 64/100

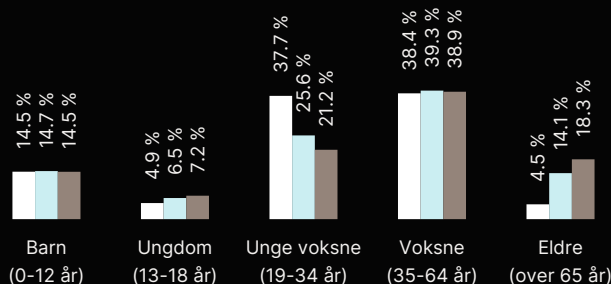
Offentlig transport

Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 0.2 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.7 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 1.6 km
Oslo Gardermoen	39 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	5 min 0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	13 min 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	7 min 0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	26 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	23 min

Aldersfordeling



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

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (3... 42 barn	4 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	5 min 0.4 km



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

Schweigaards gate 82B

Nabolaget Klosterenga - vurdert av 154 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

🚶	Harald Hårdrådes plass Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	2 min 🚶	0.2 km
🚶	Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 🚶	0.7 km
🚶	Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 🚶	1 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 🚶	1.6 km
✈️	Oslo Gardermoen	39 min 🚶	

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	5 min 🚶	0.4 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	12 min 🚶	0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	13 min 🚶	1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	7 min 🚶	0.5 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	26 min 🚶	1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	17 min 🚶	1.4 km
Hersleb videregående skole	23 min 🚶	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 77/100

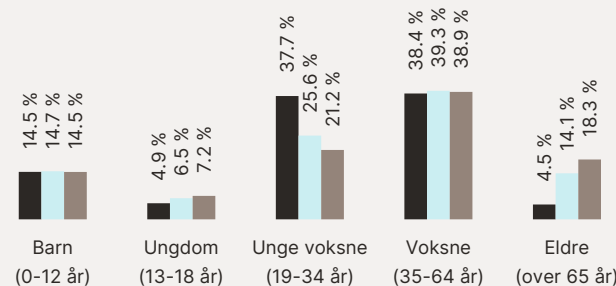


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Munkenga barnehage (1-5 år) 59 barn	3 min 🚶	0.3 km
Internasjonal kulturbyhg. Åkeberg (3... 42 barn	4 min 🚶	0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	4 min 🚶	0.4 km

Dagligvare

Matkroken Schweigaardsgate Søndagsåpent	3 min 🚶	0.2 km
Coop Extra St. Halvardsgate Post i butikk	5 min 🚶	0.4 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 77/100



Vedlikehold veier
Godt velholdt 73/100

Sport

⊕ Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
⊕ Gamlebyen skole Ballspill	5 min 🚶 0.3 km
🏊 Fresh Fitness Grønland	10 min 🚶
🏊 Grip Gym	10 min 🚶

Boligmasse

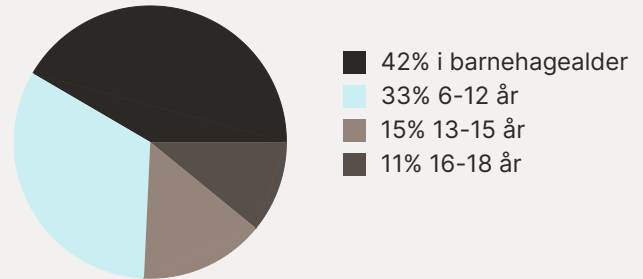


■ 100% blokk

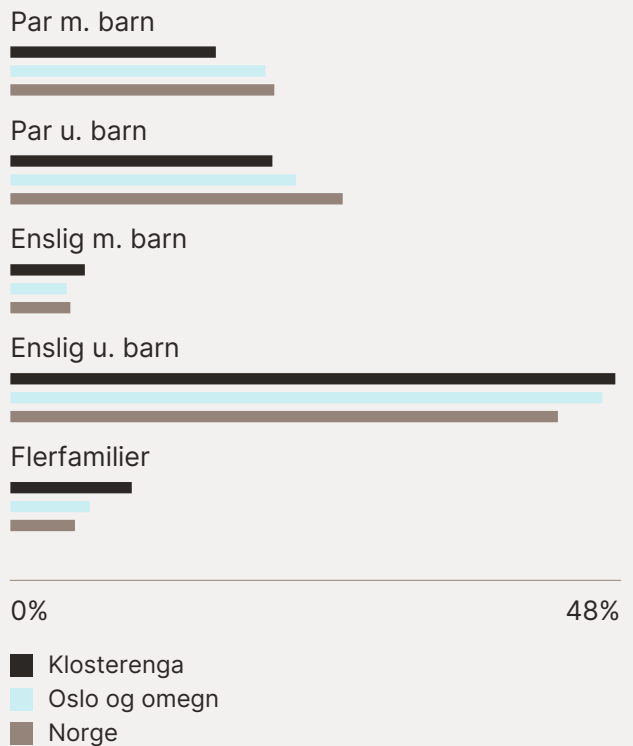
Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	11 min 🚶
📍 Boots apotek Tøyen	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

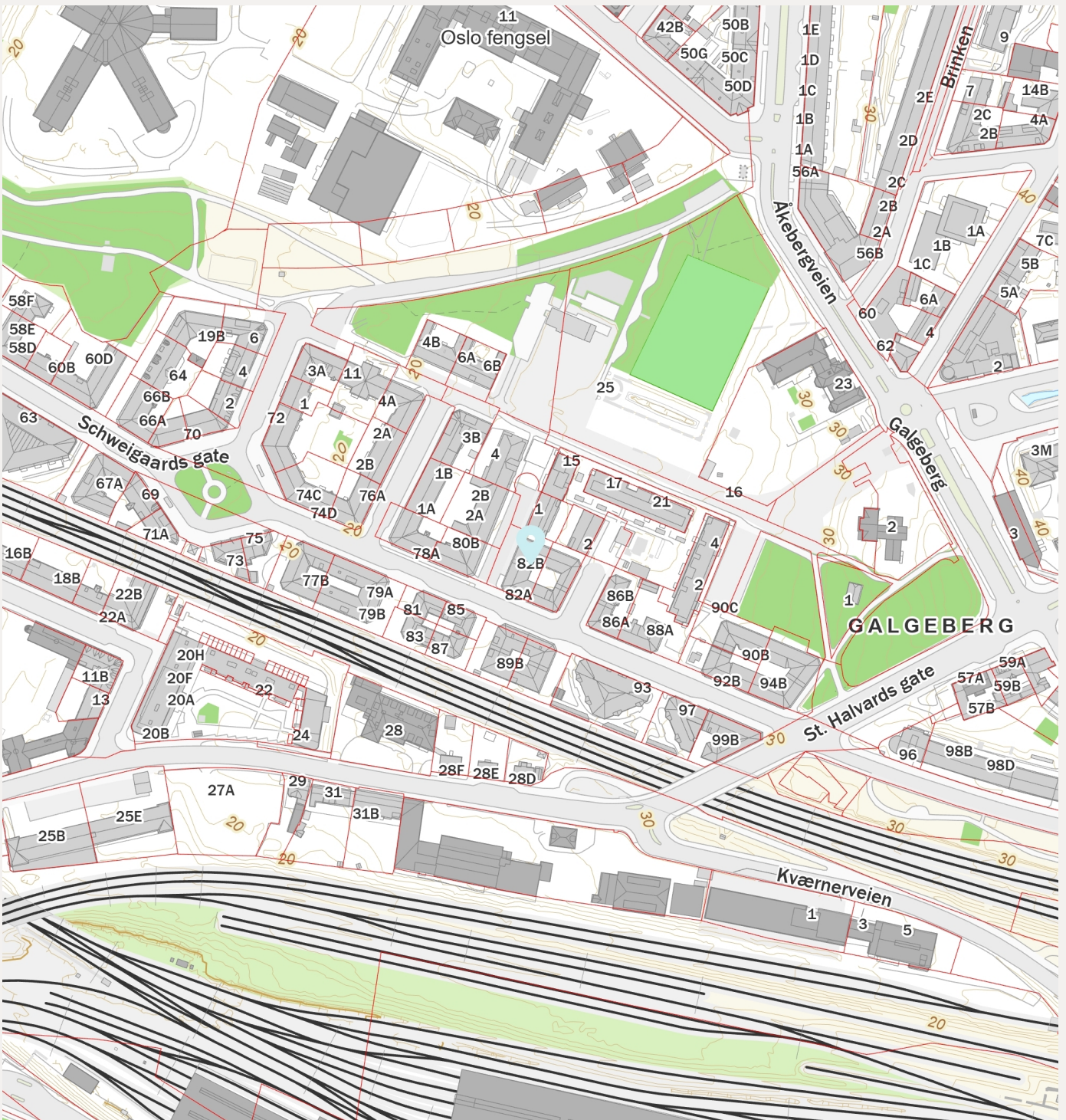


Familiesammensetning



Sivilstand

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



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd Bjørvika / Gamle Oslo AS	Oppdragsnr.	55240116		
Adresse	Schweigaards gate 82 B				
Postnr.	0656	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år og 3 måneder	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige Forsikring	Polise/avtalenr	81588721		
Selger 1 Fornavn	Eirik	Etternavn	Natlandsmyr		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja Kommentar Det er noen mindre sprekker i gulvfliser og i mikrosement.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Marthinsen og Brodahl AS, Bjørklund og Løvlien AS, 2014.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

I følge tidligere eier ble badet rehabilitert i 2014 av Marthinsen og Brodahl (rørlegger og gulvmembran), og Bjørklund og Løvlien (mur, smøremembran og flislegging. Slitt propp i systerne er byttet ut (med originaltype tilsendt fra produsent Lavabo A/S),

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Tidligere eier har opplyst at at det er protan baderomsmembran, og Shonox HA smøremembran på våtromsplater på begg.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar Fakturaer på arbeidene

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar Vannrør fryste under sprengkulde vinteren 2023, men kjenner ikke til at dette har skapt brudd eller skader.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja Kommentar Ved svært store nedbørsmengder kommer det inn noe vann på laveste punkt i kjelleren, der det også er et sluk. Dette ligger lavere enn bodene og påvirker derfor ikke boder eller annet i kjelleren.

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar Det er noen sprekker i utvendig fasade, og i et bygg i en bygård fra 1898 er det også skjevheter.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

Nei Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

WD Montasje AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alle vinduer i bygget er byttet ut i 2022/2023, og det har samtidig vært rehabilitert fasade rundt vinduene.

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

AI Elektro AS, Stabell O Elektriske AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Elanlegget i leiligheten ble byttet ut av en tidligere eier på egeninnsats (faglært elektriker, Joakim Flaaseth Hansen). AI Elektro AS byttet i 2017 ut hovedtavle, stigekabler og eldre sikringsskap. I 2023 fikk varmtvannsbereider fastmontering av Stabell O Elektriske AS.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

Nei Ja Kommentar Er på det siste utførte, men har p.t ikke tilgang på erklæringer lang tilbake i tid.

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

Nei Ja Kommentar Elvia gjennomførte kontroll av elektriske anlegg februar 2022. Det ble ikke funnet avvik.

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

Nei Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

Nei Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

Nei Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

Nei Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

Nei Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar Tilstandsvurdering ved forrige boligsalg 12.09.2022. Er også gjort kontroll av brannvern og ventilasjonsanlegg i regi av borettslaget.

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar Er en pågående sak knyttet til en mulig ulovlig bruksendring og oppdeling av boenhet i borettslaget. Saken kan følges på Oslo kommunes nettsider.

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

Nei Ja Kommentar Har nylig vært økninger i felleskostnader og gjeld etter installering av nye vinduer og dører i bygget.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet, 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Schweigaards gate 82 B
0656 OSLO
Gnr./Bnr.: 233/407
Andelsnr. : 1
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 67 m²

Totalt bruksareal (BRA): 67 m²

Befaring

Befaringsdato: 12.04.2024

Bygningsakkyndig selskap


Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	12.04.2024
Referansenummer	15054067
Meglerforetakets oppdragsnummer	55-24-0116
Hjemmelshaver/selger	Eirik Natlandsmyr
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Eirik Natlandsmyr
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	°C
Rapportdato	02.05.2024 19:55

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Schweigaards gate 82 B
Postnummer/sted	0656 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	233/407
Andelsnr.	1
Borettslag / Sameie	Schweigaardsg 82 Borettslag
Tomt	Eiet tomt: 722 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1898		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Schweigaards Gate 82 Borettslag beliggende i bydel Gamle Oslo, Oslo kommune. Borettslaget består av 17 andeler. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte og steinbelagte internveier. Parkering etter gjeldene bestemmelser.

Boligbygg over 4 etasjer samt kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner av murkonstruksjoner/betong. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Fasader forblendet med pussede flater. Valmet takkonstruksjon tekket med takplater (Taket er ikke besiktiget).

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 2022. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2022. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stua.

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje.

Adkomst via felles trappegang med callinganlegg.

Leiligheten består av:

Entre, bad, stue, kjøkken, soverom og bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Overflater gulv	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Innerdører	9	
Etasjeskiller - 1.etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	56	2		58	
	Entre, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.	Bod ved trappegang			
Kjeller		9		9	
		Kjellerbod			
SUM	56	11		67	
		Total bruksareal: 67 m ²			

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en bod med adkomst fra trappegang mellom 1. og 2.etasje på 2m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 9m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 55m² P-ROM og 1m² S-ROM.

Rapport




Våtrom - Bad

Bad fra 2014.

Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger kombinert med microsement. Malt himling med downlights. Vegghengt/gulvstående servant med ett-greps armatur. Vegghengt speil med belysning. Dusjhjørne med glassdør og to-greps armatur påkoblet hånddusj og regndusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksventil på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlig avløpsrør av plast

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjzonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 33,8 %, temperatur 20,1 grader C og duggpunkt 3,8 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Overflater gulv	Det er riss/sprekker i gulvfliser ved sluk. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.


Kjøkken

Kjøkken fra 2012.

Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Oppvaskum av rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrerte hvitevarer, kjøleskuffer, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av kobber. Synlig avløpsrør av plast. Komfyrvakt er montert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innredning

	TG 2	
	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600.
	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrige rom


Gulvflater belagt med originale tregulv kombinert med laminat med varmemefolie på soverom. Malte veggflater kombinert med teglstein. Malt himling. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe på soverom.

Oppgraderinger:

Malt en vegg på kjøkken og vegger på soverommet i 2023.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 TG 2	Overflater himling	Himlingsflater bærer preg av slitasje og har behov for overflatebehandling. Sprekkdannelse i himling på soverom.
	Overflater gulv	Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje. Bruksslitasje på laminatgulv.
	Innerdører	Soveroms dør er noe ujustert.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår.

Peisovn med glassdør i stue.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue.

 TG 2	Skjevhetsmåling	Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 50 mm. Lengde: 4,16 meter.
---	-----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Synlig avløpsrør av plast. Fordelerskap med stoppkraner for bad plassert på bad. Leiligheten har naturlig avtrekksventil på bad og naturlig tilluftsventiler i vinduer. Varmtvannsbereder plassert i kjellerbod på 117L fra 2014.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran - Stakeluke - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

 Stakeluke | Stakeluke er lokalisert i kjeller.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

I stue, soverom og gang er takhøyden målt til 2,73 meter og på bad er takhøyden målt til 2,38 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygnings sakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2012, opplysninger gitt av tidligere eier, utført av faglært elektriker på egen innsats.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ja, 2022.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brannstilløp eller varmgang i anlegget: Nei


Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: se første punkt over.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre.

Leiligheten har delvis skult og åpent elektrisk anlegg.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | Som følger av manglende samssvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere

Dører og vinduer

Slett entrédør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra 2022. Vinduer med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2022.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremvist byggetegninger datert: Juni 1894. Fasadetegninger, datert: 30.09.2022.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ordrebekreftelse for vinduer, datert: 06.07.2022. Rapport vedrørende ventilasjon, datert: 21.12.2022.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring, datert: 20.02.2023, arbeidene gjelder: - Fastkobling av varmtvannsbereder i kjellerbod.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn, datert: 08.02.2022.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt ferdigattest vedrørende fasadeendring, datert: 15.03.2024.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Genererklærings skjema	Fremlagt, signert og datert 11.04.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Sluk]



Kommentar - [Fordelerskap]



Beskrivelse - [Sikringskap]

7696734

3857/4

19.03.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.03.2024.

Boligselskap: 3857 Schweigaardsgate 82 Borettslag
Organisasjonsnr: 956.482.283
Andelseier: Eirik Natlandsmyr
Leieobjektnr: 4
Adresse: Schweigaards Gate 82, 0656 OSLO
Andelsnummer: 4
Borettsinnskudd: kr 0,-
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81588721.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har fått innvilget rammelån hos OBOS-banken per 01.08.22 på kroner 6 256 000. Kontakt styret ved spm.
- Det er parkeringsplasser til utleie etter liste. Les vedtekene. Står parkering oppført på felleskostnadene følger ikke denne leiligheten ved eierskifte. Viktig at selger sier i fra til styret ved salg at de har solgt og sier opp parkeringen.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS-98207569844	A	1.290.582,-	12 år 9 md.	12		Flyt	6,10%
* OBOS02-98208054562	A	6.144.423,-	28 år 8 md.	12		Flyt	6,10%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.209,- pr. md.

Herav:

Internett	319,-
Felleskostnader	3.890,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	628,-	17.754,-	0,-	356.038,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital- kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS-98207569844	58.387,-	550,-		
* OBOS02-98208054562	278.010,-	1.712,-		

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 337.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christopher Sæter tlf.22 98 14 13 ev. pr. e-post: christopher.saeter@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Mariam Omari Schweigaards Gate 82, 656 OSLO, e-post: mariam.omari@hotmail.com.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-post adresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Garasje/ Parkering: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr



Årsmøte 2023

Schweigaardsgate 82 Borettslag

25. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Schweigaardsgate 82 Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

25. mai 2023 kl. 18:00, Kafe Saba, Hollendergata 10.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Schweigaardsgate 82 Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder leder møtet

Forslag til vedtak

Are Smith-Meyer er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Are Smith-Meyer foreslått. Som protokollvitner ble Mariam Omari og Cecile Campos foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport tas til etterretning, og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport og Regnskap 2022.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder har honorar etter kontrakt, men for øvrige styremedlemmer må det fastsettes et honorar. Det foreslås følgende basert på stor arbeidsmengde i prosjektet med vindusbytte: 100 000, og styret foretar fordelingen

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Cecile Campos

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Helene Lindblad Walløe
 - Stian Skaalbones
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Are Smith-Meyer	Herslebs Gate 37
Styremedlem	Cecile Campos	Schweigaards Gate 82
Styremedlem	Mariam Omari	Schweigaards Gate 82
Varamedlem	Frode Mortensen	Schweigaards Gate 82 A
Varamedlem	Helene Lindblad Walløe	Schweigaards Gate 82

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Schweigaardsgate 82 Borettslag

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Schweigaardsgate 82 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 956482283, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

233 407

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

Schweigaardsgate 82 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det har i siste periode vært svært stor arbeidsbelastning på styret, blant annet: Branntilløp i kjeller.

- Veldig mange salg av andeler i perioden
- Prosjekt for å få til leveranse av fiber til borettslaget.
- Sjekk av ventilasjon, og utfordringer relatert til dette.
- Endring av parkeringsavtale og leverandør
- Flere tilsynssaker fra PBE vedrørende noen andelsleiligheter
- Uforutsette utfordringer med brannkonsept ved vindusbytte
- Svært store problemer med leveranse fra entreprenør og prosjektledelse av vindusprosjektet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Schweigaardsgate 82 Borettslag.

Lån

Schweigaardsgate 82 Borettslag har 2 lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Schweigaardsgate 82 Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Schweigaardsgate 82 Borettslag.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2022• Resultatregnskap for 2022• Oppstilling over endring av disponible midler• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-25 19:13:22 UTC



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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

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

**SCHWEIGAARDSGATE 82 BORETTSLAG
ORG.NR. 956 482 283, KUNDENR. 3857**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		448 667	422 033	448 666	963 643
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 663 177	108 551	-60 550	-334 400
Tillegg for nye langsiktige lån	14	6 265 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-86 847	-81 917	-82 000	-74 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		514 976	26 634	-142 550	-408 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		963 643	448 667	306 116	555 243
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 163 441	506 287		
Kortsiktig gjeld		-199 798	-57 620		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		963 643	448 667		

SCHWEIGAARDSGATE 82 BORETTSLAG
ORG.NR. 956 482 283, KUNDENR. 3857

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	646 205	608 691	611 000	792 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		646 205	608 691	611 000	792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 357	-1 974	-7 050	-8 400
Styrehonorar	4	-108 917	-14 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-9 307	-7 779	-12 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-72 908	-70 853	-75 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-397 924	-9 527	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7-5	221 479	-9 631	-65 500	-75 500
Forsikringer		-183 335	-82 010	-90 000	-95 000
Kommunale avgifter	8	-166 218	-155 419	-169 000	-179 000
Energi/fyring		-14 690	-13 785	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		10 118	-69 792	-78 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-60 919	-44 027	-67 000	-54 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 240 935	-478 796	-639 550	-668 400
DRIFTSRESULTAT		-5 594 730	129 895	-28 550	123 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 131	10 236	0	0
Finanskostnader	11	-80 578	-31 580	-32 000	-458 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-68 447	-21 344	-32 000	-458 000
ÅRSRESULTAT		-5 663 177	108 551	-60 550	-334 400
Overføringer:					
Udekket tap		-5 663 177			
Reduksjon udekket tap			108 551		

SCHWEIGAARDSGATE 82 BORETTSLAG
ORG.NR. 956 482 283, KUNDENR. 3857

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	437 500	437 500
Tomt		187 500	187 500
SUM ANLEGGSMIDLER		625 000	625 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 825	3 447
Forskuddsbetalte kostnader		86 455	72 257
Andre kortsiktige fordringer		0	2 373
Driftskonto OBOS-banken		1 071 936	423 450
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 224	4 760
SUM OMLØPSMIDLER		1 163 441	506 287
SUM EIENDELER		1 788 441	1 131 287
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Udekket tap	13	-6 670 652	-1 007 476
SUM EGENKAPITAL		-6 668 952	-1 005 776
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	7 632 595	1 454 442
Borettsinnskudd	15	625 000	625 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 257 595	2 079 442
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 148	29 368
Leverandørgjeld		164 268	14 954
Skyldige offentlige avgifter	16	2 048	6 734
Påløpte renter		1 819	179
Garasjeregnskap	17	3 390	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 125	6 386
SUM KORTSIKTIG GJELD		199 798	57 620

SUM EGENKAPITAL OG GJELD
1 788 441 1 131 287

Pantstillelse	19	8 721 000	2 456 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023,

STYRET I SCHWEIGAARDSGATE 82 BORETTSLAG

Are Smith-meyer/s/

Cecile Campos/s/

Mariam Omari/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	34 905
Eiendomsskatt	6 104
Felleskostnader	605 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	646 205

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 357
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-15 357
------------------------------	----------------

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 108 917.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 307.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 620
-----------------------------	--------

USBL	-360 713
------	----------

Fornebo Forvaltning	-13 481
---------------------	---------

Plan- og Bygningsetaten	-19 110
-------------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-397 924
-----------------------------	-----------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør VD Montasje AS, bytte vinduer og dører	-4 738 880
---	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 738 880
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-468 096
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 552
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 971
--------------------------------	---------

Kostnader dugnader	-979
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 221 479
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-6 106
---------------	--------

Vann- og avløpsavgift	-99 178
-----------------------	---------

Feieavgift	-1 924
------------	--------

Renovasjonsavgift	-59 010
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-166 218
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-2 240
Vaktmestertjenester	-6 742
Renhold ved firmaer	-40 603
Andre fremmede tjenester	-5 735
Andre kontorkostnader	-540
Kontingenter	-2 490
Bank- og kortgebyr	-2 327
Velferdskostnader	-243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-60 919

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 984
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Kundeutbytte Gjensidige	9 683
SUM FINANSINTEKTER	12 131

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-45 107
OBOS-banken renter/gebyr lån 2	-35 467
Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-80 578

NOTE: 12**BYGNINGER**

Tilgang 1981	437 500
SUM BYGNINGER	437 500

Tomten ble kjøpt i 1981.

Gnr.233/bnr.407

gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 830 722
Nedbetalt tidligere	376 280
Nedbetalt i år	78 058
	-1 376 384

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 265 000
Nedbetalt i år	8 789
	-6 256 211
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 632 595

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-625 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-625 000

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 224
Skyldig arbeidsgiveravgift	-824
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 048

NOTE: 17**GARASJEREGNSKAP**

Leie	-3 390
SUM GARASJEREGNSKAP	-3 390

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-4 125
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 125

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	625 000
Pantelån	7 632 595
TOTALT	8 257 595

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	437 500
Tomt	187 500
TOTALT	625 000

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 25.05.23

Selskapsnummer: 3857 Selskapsnavn: Schweigaardsgate 82 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Husordensregler for Schweigaardsgate 82 Borettslag

Forord

Opprinnelig vedtatt på generalforsamling 31.05.2017.

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Formålet med disse husordensreglene er å sikre alle beboere et godt og trygt bomiljø, og å sikre forsvarlig bruk og vedlikehold av bygningen.

1-2 Omfang

Disse husordensreglene kommer i tillegg til borettslagets vedtekter, slik at de forhold som er omtalt der, ikke tas opp i disse reglene.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen, inkludert håndverkere.

1-3 Endring

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av varsel om generalforsamling, slik at dette kommer med i innkallingen. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

1-4 Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold. Styret skal først forsøke å ta opp brudd med beboer i dialogform. Dersom ikke dette fører fram kan det sendes en skriftlig advarsel. Ved alvorlige brudd på husordensreglene, skal det sendes skriftlig advarsel til beboer. Gjentatte og alvorlige brudd på husordensreglene kan være grunnlag for opphør av boforholdet i borettslaget.

Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som følge av brudd på husordensreglene. Andelseierne er ansvarlig for at reglene etterleves av husstanden, fremleietakere eller andre som er gitt adgang til eiendommen. Hvis andelseier ikke selv bor i leiligheten, plikter andelseier å føre nødvendig tilsyn.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor andelseieren samt ta saken opp med eventuelle fremleietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for andelseiers regning.

2 Sikkerhet

2-1 Felles brannalarmanlegg

Detektorer og varslingsorganer for felles brannalarmanlegg skal ikke under noen omstendigheter fjernes eller dekkes til uten styrets samtykke. Eventuell midlertidig tildekning, for eksempel på grunn av støvende arbeider, skal meldes til styret, og fjernes umiddelbart etter avsluttet arbeid. Styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av felles brannalarmanlegg og at det årlig arrangeres en gjennomgang av brannalarmanlegget for beboerne.

2-2 Røykvarslere i leiligheter

Andelseier skal sørge for at leiligheten har et tilstrekkelig antall fungerende og godkjente røykvarslere. Det skal være minst én røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig i oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

2-3 Manuelt slukkeutstyr

Andelseier skal sørge for at leiligheten er utstyrt med manuelt slukkeutstyr, at dette er godkjent, og at det holdes i orden. Minst ett av følgende slukkeutstyr skal finnes i hver leilighet og kunne benyttes i alle rom:

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.

Styret skal sørge for at fellesarealer er utstyrt med manuelt slukkeutstyr, at dette er godkjent, og at det holdes i orden.

2-4 Porttelefonanlegg

Når ytterdører åpnes ved bruk av porttelefonen, skal det føres kontroll med hvem som slippes inn. Uvedkommende personer skal ikke slippes inn.

2-5 Dører som skal holdes låst

Utgangs- og kjellerdører skal holdes lukket og låst hele døgnet. Dørpumper skal ikke kobles fra. Loftsdører skal holdes lukket, men skal ikke låses da de fungerer som rømningsvei.

2-6 Rømningsveier

Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig, slik at beboere og redningsmannskap alltid har uhindret tilgang til og fra alle borettslagets områder. Rømningsveier omfatter portrom, trappeoppganger, gangsone mellom trappeoppgangene på loft, og gangsone mellom trappeoppgang A og portrom i bakgård. Området utenfor porten må også holdes fritt for hindringer.

3 Ro og orden

3-1 Støy og nattero

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22 og kl. 07 på hverdager, og mellom kl. 23 og kl. 08 på lørdager. Det skal være rolig på søndager og helligdager.

Modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., tillates på hverdager mellom kl. 07 og kl. 20, og mellom kl. 10 og kl. 18 på lørdager. Det skal være rolig på søndager og helligdager.

Støy fra oppussing og festlige sammenkomster bør forhåndsvarsles til alle berørte naboer. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn, eller borettslagets regler om støy og nattero.

3-2 Fellesarealer

Private gjenstander skal ikke oppbevares eller hensettes i trappeoppganger, utenfor bodene i kjeller og på loft, i bakgård, eller øvrige fellesarealer inne og ute. Dette inkluderer også ski, akebrett, barnevogner, sykler, sparkesykler, etc. Barnevogner kan parkeres i portrom, så lenge de ikke sjenerer generell adkomst, eller er til hinder for rømning ved brann. Sykler skal settes i sykkelstativ i bakgård eller oppbevares i eierens bod eller leilighet.

Røyking er ikke tillatt innendørs i borettslagets fellesarealer.

3-3 Renhold i fellesarealer

Borettslaget har avtale med vaskefirma for renhold i trappeoppganger, og med matteutleiefirma for skifte av dørmatter i trappeoppgangene. Skitt og støv fra oppussing, flytting og annen aktivitet utover normal gangtrafikk, må fjernes av den enkelte da dette ikke omfattes av renholdsavtalen. Øvrig renhold i fellesarealer tas på dugnad.

3-4 Tørkeloft

Tørking av tøy på loftet gjøres på de fast monterte tørkesnorene, det er ikke tillatt å sette opp egne tørkestativer. Tørt tøy som ikke blir fjernet innen rimelig tid legges i kurv for gjenglemt tøy. Gjenglemt tøy kastes eller returneres til tøyinnsamling ved hver dugnad.

3-5 Dyrehold

Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Eier plikter å omgående fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate i fellesarealer inne og ute. Det er ikke tillatt å installere katteluke i dør mellom leilighet og trappeoppgang.

3-6 Dugnad

Styret innkaller til dugnad hver vår og høst, og ved behov, med plikt for de enkelte andeler til å delta. Ved fremleie av leilighet skal det kontraktsfestes med fremleietaker at han/hun plikter å delta på dugnader i borettslaget. Er man syk eller bortreist kan man ta kontakt med styret og få en jobb som kan gjøres når det passer.

3-7 Nøkler til fellesarealene

Tap av nøkler til fellesarealene skal meldes til styret omgående. Nye nøkler kjøpes gjennom styret.

3-8 Postkasse- og porttelefonskilt

Nye navn til postkasse- og porttelefonskilt bestilles gjennom styret. Det er ikke tillatt å lime opp egne skilt eller lapper.

4 Avfall

4-1 Kildesortering

Retningslinjene fra Renovasjonsetaten i Oslo skal følges. Blå pose for ren plastemballasje, grønn pose for matavfall, og annen plastpose for restavfall. Papp og papir legges i egen beholder. Poser for matavfall skal knytes godt igjen slik at man begrenser søppellukt i portrommet. Andre typer avfall skal leveres til gjenbruksstasjon eller annet returpunkt.

4-2 Avfallsbeholdere

Husholdningsavfall skal legges i avfallsbeholderne i portrommet, disse lukkes etter bruk for å holde skadedyr unna. Pappesker brettes sammen slik at de ikke opptar unødig med plass, og legges i papirbeholderen. Større mengder avfall fra flytting, gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende, og avfall som skal til returneres til gjenbruksstasjon, plikter beboerne å frakte vekk selv. Avfall skal ikke plasseres i portrom eller i øvrige fellesarealer, heller ikke midlertidig. Midlertidig lagring av avfall kan skje i egen bod, frem til neste dugnad hvor avfallscontainer bestilles.

4-3 Avfallssekker for henting

Plassering og bruk av avfallssekker fra iSEKK og tilsvarende skal godkjennes av styret. Disse bør fortrinnsvis plasseres på parkeringsplass for ikke å være til hinder og sjenanse for trafikanter og naboer. Ved plassering mot vegg må brannfare vurderes. Bruk av slike sekker bør planlegges slik at de ikke blir liggende over lengre tid, men at de kan hentes i løpet av et døgn. Andelseier plikter og også informere håndverkere om dette.

5 Bruk

5-1 Bruk av boligen

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- å holde sluk rene, slik at vann renner effektivt unna.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Sanering dekkes av borettslaget. Beboere som unnlater straks å melde om skadedyr kan selv bli erstatningsansvarlige, jf. punkt 1-4.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages vannskade.

Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret, overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagslovens §§ 5-3 flg. Overlating av bruken reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

5-2 Boder

Alle leiligheter skal ha minimum én bod, enten på loft eller i kjeller. Bod skal følge leiligheten ved salg. Det skal være god klaring mellom vegg og lagrede gjenstander, og boden skal ikke være fullere enn at det kan sjekkes for sopp og råte årlig. Pappesker, og andre større flater med organisk materiale, skal ikke lagres direkte på gulv i kjellerbod. Beboere som har lufteventiler i kjellerbodene plikter å holde disse åpne.

5-3 Parkering

Parkering er kun tillatt på de anviste plassene, og kun for de som har inngått leieavtale med borettslaget. Parkering følger ikke leilighet ved salg, og ved mangel på plasser praktiseres venteliste. Det tillates i utgangspunktet kun én plass per andelseier, men det kan leies flere så lenge det ikke er venteliste. Leie av parkeringsplass er forbeholdt beboere som selv disponerer bil/moped/motorsykkel. Mopeder og motorsykler skal ikke parkeres i portrom eller bakgård. Gjester henvises til gateparkering.

6 Vedlikehold og endringer

6-1 Vedlikehold

Andelseieren plikter til enhver tid å holde sin andel i tilfredsstillende byggteknisk stand.

Arbeid i forbindelse med det elektriske anlegget skal utføres av godkjent elektroinstallatørbedrift.

Arbeid i forbindelse med sanitærinstallasjoner skal utføres av godkjent rørleggerbedrift, og i bad av bedrift med våtromssertifikat.

6-2 Avtrekksvifter

Det er ikke tillatt å montere kjøkkenventilatorer eller andre avtrekksvifter som leder luften ut i bygningens luftekanaler.

6-3 Bærevegger

Riving og større inngrep i bærevegger eller andre bærende konstruksjoner skal søkes til styret. Arbeid skal utføres av godkjent byggmesterfirma, og søkes til kommunen der dette kreves.

6-4 Yttervegg og utearealer

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegg/utearealer, som å sette opp markiser, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

6-5 Ildsted

Ikke alle borettslagets skorsteiner er godkjent for bruk. Ved etablering av nytt ildsted skal det søkes til styret. Arbeid skal utføres av godkjent firma.

6-6 Forsikring og egenandel

Borettslagets bygninger er fullverdiforsikret, men det er her som i andre forsikringsforhold en egenandel ved skadetilfelle. Borettslaget dekker denne egenandelen når skaden skyldes bygningstekniske forhold. Når skaden skyldes andelseierens egne disposisjoner, dekkes egenandelen av andelseieren selv.

7 Fremleie

7-1 Godkjenning

Fremleie og fremleietaker skal godkjennes av styret, og fremleietaker må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.

7-2 Husordensregler og ansvar

Andelseier skal informere fremleietakeren om husordensreglene ved innflytting. Fremleietaker og andelseier har sammen og hver for seg ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres av fremleier, samt at denne overholder husordensreglene. Ulovlig fremleie er grunnlag for oppsigelse av leieforholdet.

7-3 Fremleietakers plikter

Fremleier må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor borettslaget, hvis denne ikke selv kan skjøte disse. Dette gjelder ikke for verv valgt på årsmøte.

7-4 Varighet på fremleie

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

**Vedtekter for
Schweigaardsgt. 82 Borettslag**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.05.22 til avløsning av tidligere
fastsatte vedtekter**

1. Lagets navn, forretningskontor og lagsfrom.

Lagets navn er Schweigaardsgt. 82 Borettslag og har sitt forretningskontor i Oslo. Laget er et frittstående Borettslag.

2. Lagets formål.

Lagets formål er å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføring av boligbygg og gi hver andelseier enerett til å bruke en bolig samt rett til å bruke fellesareal til det de er tiltenkt eller vanlig brukt til. Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

3. Andeler og andelseiere

Andelene skal være på ett hundre kroner. Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Bare enkeltpersoner (fysiske personer) kan være andelseiere og ingen andelseier kan eie mer enn en andel. Unntak fra denne vedtektsbestemmelse er de ufravikelige regler i Boretsloven § 4-2.

4. Overføring av andel.

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i Boretslovens kapittel 4, II. Andelseier som ikke har betalt boretsinnskudd kan bare overdra andelen til person utpekt av styret.

Knytter det seg boretsinnskudd til andelen kan andelen bare overdras sammen med boretsinnskuddet.

Ved overdragelse av andel skal Borettslaget forretningsfører ha skriftlig melding umiddelbart etter at overtagelse har funnet sted.

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 er i strid med disse vedtekter eller Boretslovens bestemmelser.

6. Forkjøpsrett.

Andelseierne har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andel.

7. Overlatelse av bruken til andre.

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til 3 år dersom andelseieren selv har bodd i boligen ett av de siste 2 årene.

Videre kan andelseieren med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre dersom andelseieren skal være midlertidig fraværende på grunn av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Andelseier kan også overlate bruken til de som har krav på bruksrett etter ekteskapslovens og husstandsfellesskapslovens bestemmelser.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn for det eller brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. Andelseieren skal holde styret/forretningsfører orientert om hvor det er mulig å få tak i hen når bruken er overlatt til andre.

8. Andelseierens bruk og vedlikeholdsplikt

Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på urimelige eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere. Andelseieren kan ikke uten styrets samtykke bruke boligen til annet enn boligformål.

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand. Han skal sørge for nødvendig vedlikehold av vindu, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i boligen. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av rør, ledninger, inventar, apparat, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Andelseier vedlikeholdsplikt omfatter ikke utskiftning av vindu og ytterdører til boligen eller reparasjon/utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

For balkong/terrasse tilhørende en andelsleilighet har andelseier ansvar for drift og vedlikehold. Vedlikeholdspliktene for balkong/terrasse omfatter også nødvendig utskiftning av tetningsskikt (membran). Vedlikeholdspliktene omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

9. Salgspålegg fra laget.

Dersom en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Advarsel skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

Et salgspålegg skal være gitt skriftlig og inneholde opplysning om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom salgspålegget ikke er etterkommet innen 3 måneder etter at salgspålegget er mottatt.

10. Lagets vedlikeholdsplikt.

Laget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand. Fellesanlegg og andre felles installasjoner skal laget holde ved like. Laget har rett til å føre slike nye installasjoner gjennom den enkelte bolig dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Andelseieren skal gi atkomst til boligen i denne sammenheng og til nødvendig vedlikehold eller utskiftning.

11. Felleskostnader.

Felleskostnadene i laget fordeles etter størrelsen på den enkelte bolig. Styret vedtar årlig budsjett som grunnlag for innkreving av andel felleskostnader pr. måned. Budsjettet forelegges den ordinære generalforsamling for endelig godkjenning.

12. Parkering.

Borettslaget disponerer 9 plasser som kan benyttes av boende andelseiere. Ledige parkeringsplasser tildeles etter ansiennitet. Andelseiere kan ikke leie mer enn en parkeringsplass, såfremt det ikke er ledige plasser og andre andelseiere på venteliste. Styret står fritt til å regulere leien hvert år, men leien skal minimum øke med KPI hvert år i februar. Styret får mandat til å sørge for at reglene overholdes.

13. Generalforsamling.

Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle andelseiere med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for innmelding av saker som ønskes tatt opp.

Vedlagt innkallingen skal følge årsregnskapet, styrets årsberetning og revisors beretning. Det skal fremgå av innkallingen hvilke saker som skal behandles. For å kunne fatte vedtak i saker som krever to tredjedels flertall må hovedinnholdet fremgå av innkallingen.

Ekstraordinær generalforsamlingen avholdes når styret finner det nødvendig eller når revisor eller minst en tiendedel, dog minst 3 andelseiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skjer skriftlig til andelseiernes oppgitte adresse med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

14. Møteledelse og avstemming.

Generalforsamlingen ledes av styreleder dersom ikke generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver å være andelseier. Møtelederen skal sørge for at det blir først protokoll over alle saker som blir behandlet og alle vedtak som blir fattet.

Hver andelseier har 1 stemme på generalforsamlingen. En andelseier kan ikke være fullmektig for mer enn 1 andelseier. For andel som eies av flere kan det avgis bare 1 stemme.

Med de unntak som følger av Borettsloven eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

15. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles.

- Styrets årsberetning
- Revisors beretning
- Årsoppgjøret
- Revisors- og styrets honorar
- Andre saker angitt i innkallingen
- Valg av styre med varamedlemmer

16. Styre.

Laget skal ha et styre som består av styreleder, 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer velges for 2 år av gangen, et styremedlem velges oddetallsår og et styremedlem velges partallsår. Varamedlemmer velges for 1 år av gangen og kan gjenvelges.

Styrelederen skal sørge for at det holdes styremøte så ofte det trengs. Et styremedlem og forretningsfører kan kreve at det innkalles til styremøte.

17. Revisjon.

Laget skal ha revisor som velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt eller revisor melder fratreden.

18. Rettsregistreing.

Andelene i Borettslaget skal registreres i grunnboka og styret skal sørge for at nødvendig melding blir sendt registerføreren.

19. Endring av vedtektene.

Endringer i lagets vedtekter kan bare skje på generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i forslaget til endring skal fremgå av innkallingen.

20. Forhold til Borettsloven.

For så vidt annet ikke fremgår av disse vedtekter gjelder lov av 6. juni 2003, nr 39. om Borettslag med senere endringer.

Oslo 21. august 06.

Endringer gjort: Oslo 15. august 22.



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Aleksandra Aas
SCHWEIGAARDS GATE 82B

Dato: 19.03.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86487227
7696736

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.233 BNR. 407

Vi viser til bestilling av 20240319 for SCHWEIGAARDS GATE 82B.

GNR. 233 BNR. 407

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.10.1893.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

726 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



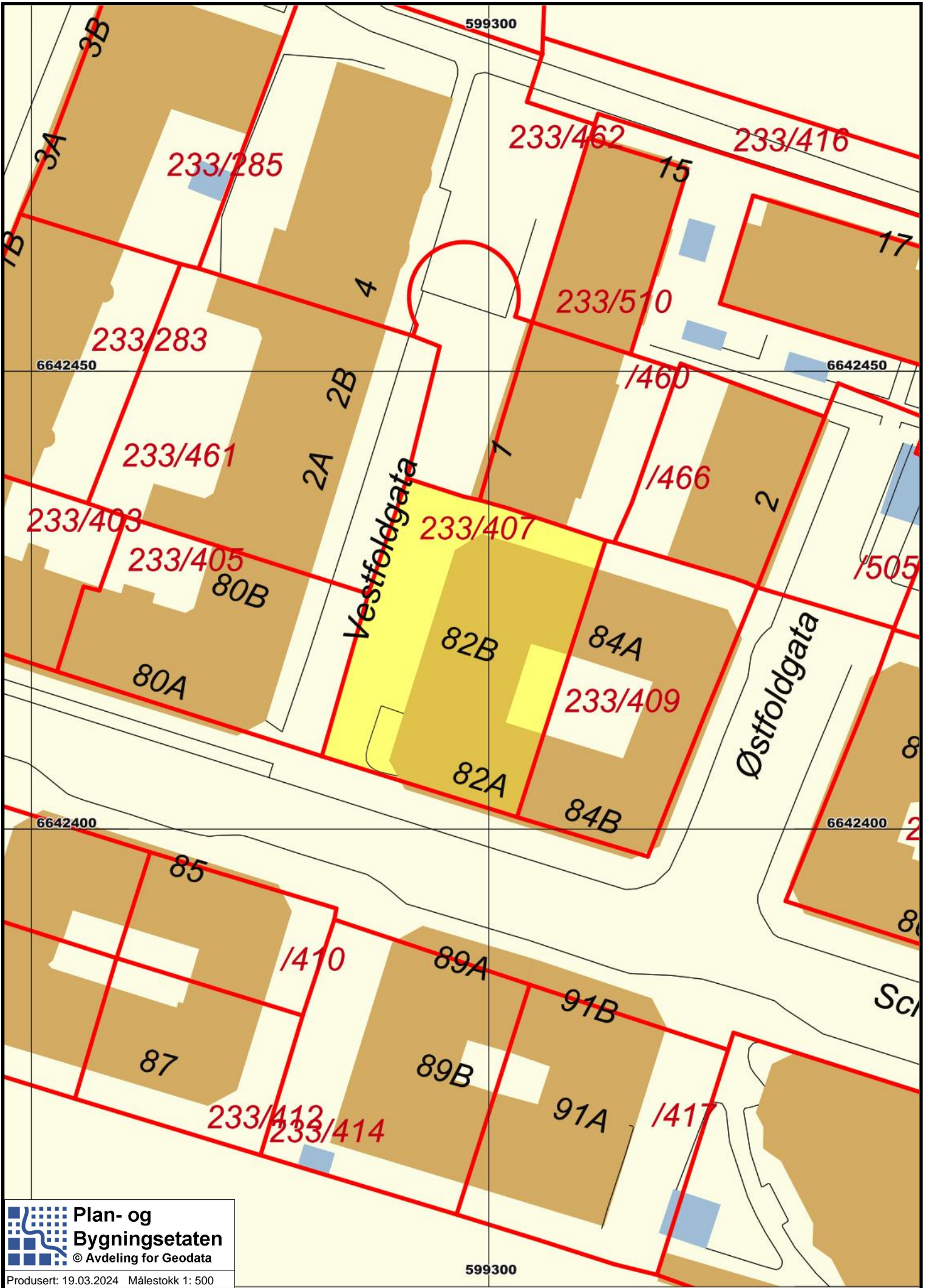
Plan- og bygningsetaten

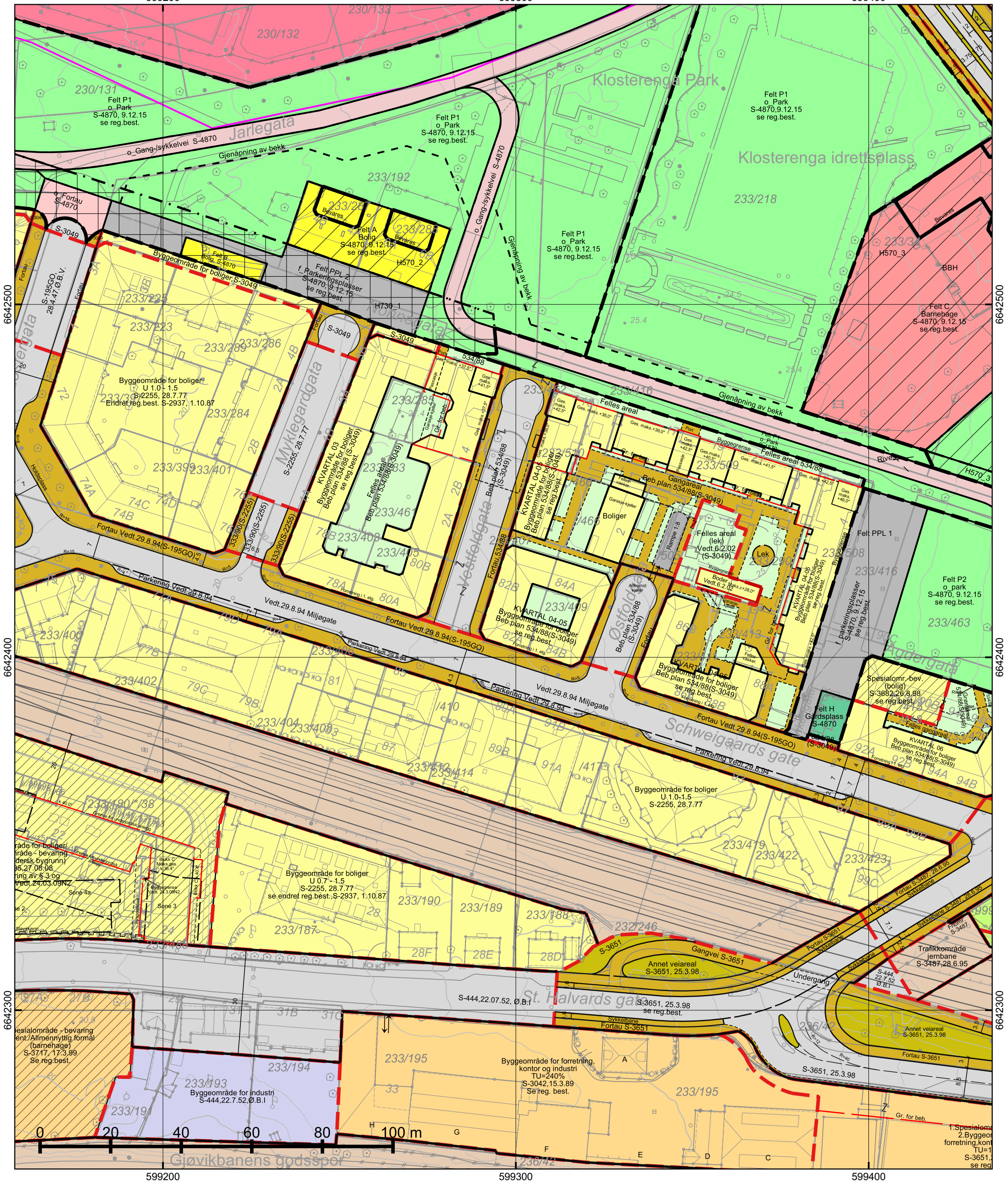
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no


Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



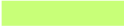

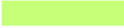



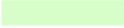








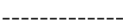


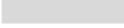

















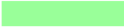



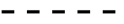




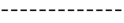
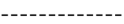

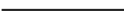

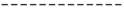









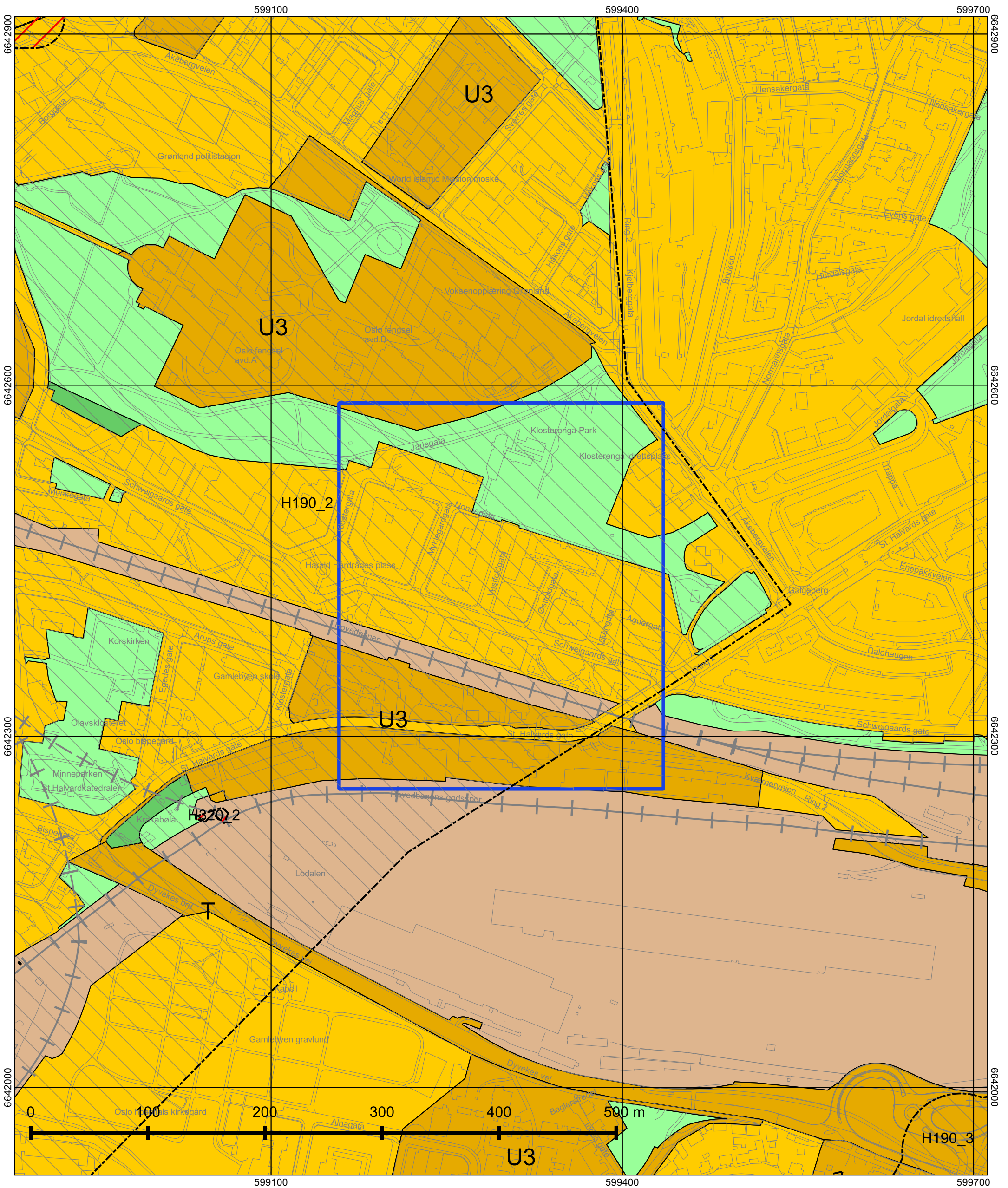
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 19.03.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>	
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 128234/ 86487227</p> <p>Adresse: SCHWEIGAARDS GATE 82B</p> <p>Gnr/Bnr: 233/407</p>		<p>Deres ref.: 43028/ ALEKAAS</p> <p>Kommentar:</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

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.

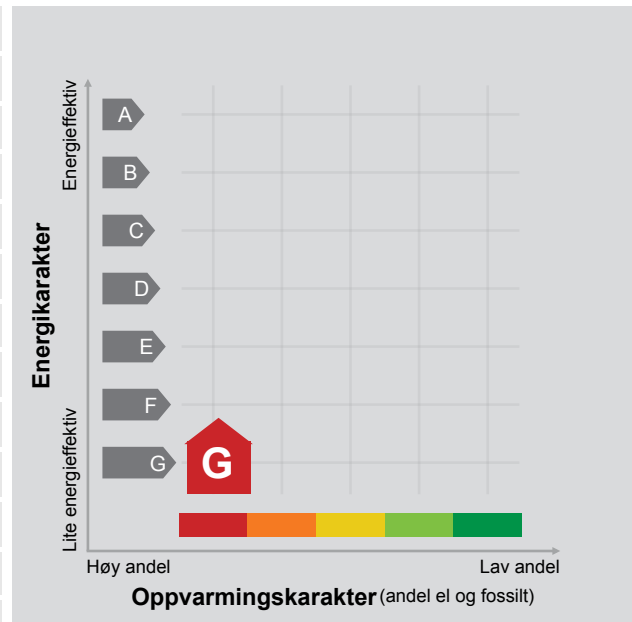
Dato: 19.03.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 128234/86487227
 Deres ref.: 43028/ ALEKAAS

Tegnforklaring - kommuneplan

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

ENERGIATTEST

Adresse	Schweigaards gate 82B
Postnummer	0656
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	233
Bruksnummer	407
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80609175
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	2c8528de-5a19-4545-b499-13b051c1fe06
Dato	02.05.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 10 395 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:

10 395 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 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)

- Spar strøm på kjøkkenet

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schweigaards gate 82B
Postnummer: 0656
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0103
Dato: 02.05.2024 9:16:34
Energimerkenummer: 2c8528de-5a19-4545-b499-13b051c1fe06

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 233
Bruksnummer: 407
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80609175

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 24: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



1415
94

Anmeldelse
Situationsplan.

3 Tegninger. Expeditions-Dokument

angaaende Vaaringshus.

paa Matr.-No. 82 Schweigaardsgade.

Indleveret 13^{de} Juni 1894. Attesteret 27 December 1898.

Overens Hr. Opvektingschefen til Erklæring
Christiania den 15^{de} Juni 1894
P. J. Meyer



Takket at bemærke
d. 14/6 1894.

Theodor Gammis

Overens den erede Sundhedskommission!
Naa Vaggen a. a. a. a. skien 17. Den Lykke i
1^o & 2^o Etap. videt Takket at bemærke ved Anmeldelse

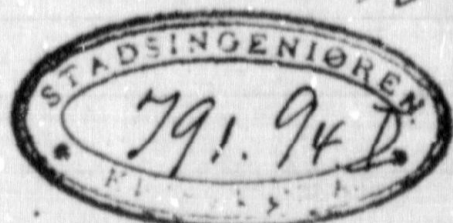
Christiania den 19^{de} Juni 1894
P. Meyer



Overens Hr. stadsarkitekten.

Formentlig må det som bygges betydende gårdsrum komme ind under bestemmelserne i § 39 og trænge dispensation.

Officielle protokoller iøvrigt. Ved protokollene indtes at bemærke
Christiania 21 Juni 1894



P. J. Meyer

1402/94

Sendes Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 & 15 påbudne Bestemmelser.

Christiania 22^{de} Juni 1894
G. N. Meyer