

Tilstandsrapport

 Schweigaards gate 54 A, 0656 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 374, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 03.01.2025

Rapportdato: 07.01.2025

Oppdragsnr.: 22392-1032

Referansenummer: FA9767

Autorisert foretak: Snare Boligvurdering AS

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Snare Boligvurdering AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Undertegnede har bakgrunn innenfor tømmerfaget, er videreutdannet som bygningsteknisk fagskoleingeniør, og medlem i NITO – Norges Ingeniør- og teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere grundige og nøyaktige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

For mer informasjon, besøk www.boinspect.no

Rapportansvarlig



Daniel Snare

Uavhengig Takstingeniør

post@snarebolig.no

403 43 533

Medlem av

NITO

 **Snare**
Boligvurdering

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand:

Boligen holder i hovedsak eldre stand og har slitasje. Det må påregnes kostnader knyttet til forbedringer.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1891

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt/tegl.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i tre- og metallkonstruksjon.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

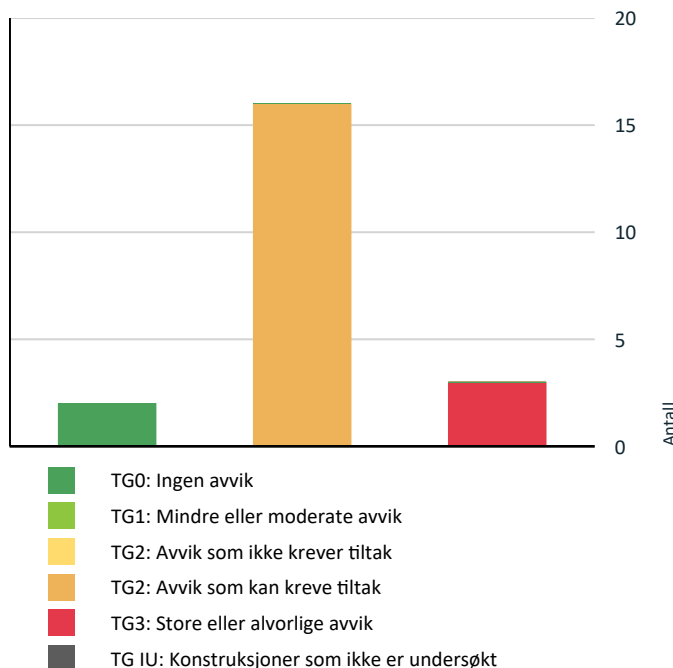
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

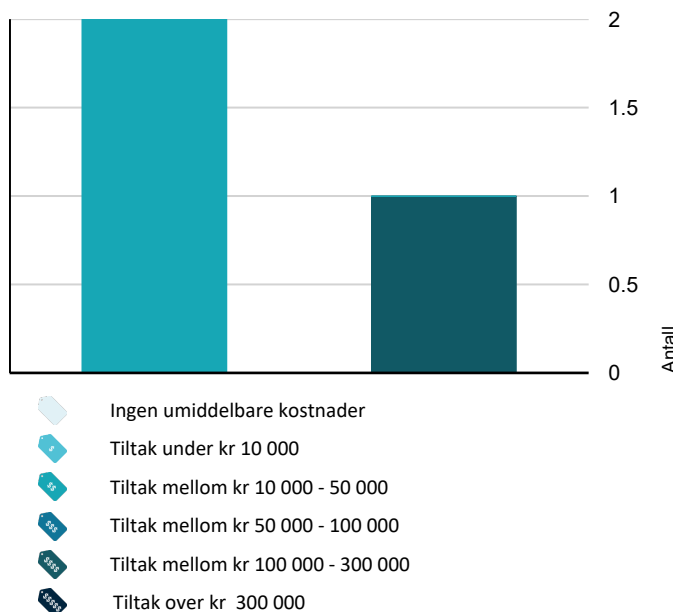
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1891

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med tolags isolerglass.

Alder: Produsert i 1978.

Om kontrollen:

Vinduene ble undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Merk at kontroll av eventuelle punkterte glass kan være vanskelige, eller til tider umulige, å oppdage ved en visuell inspeksjon. Justering av vinduer må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik ved ytre tetting øker risikoen for fuktpåkjenninger og potensielle følgeskader.

Utskifting av vinduer bør påregnes innen nær fremtid.

Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Det bør påregnes utskiftning innen nærmere fremtid.



Avvik ved yte tetting.

TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand.

Alder: Entrédøren er produsert i 1981.

Justering av dører må påregnes jevnlig, ofte som følge av klimaforskjeller, bruksslitasje og/eller naturlige bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Døren bør på sikt påregnes å skiftes ut, men når det er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Dette punktet gjelder i forbindelse med fremleggelse av rapport fra tilstandsanalyse, vedlikeholdsplan eller utbedringsplaner av felles bygningsdeler, samt resultatene av slike rapporter.

Det presiseres at bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameie, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, ikke er vurdert i denne rapporten. Unntak er gjort dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Rapporten angir hvilke elementer dette omfatter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 3 Overflater

Gulv: Gulvbord i tre og laminat.

Vegger: Malt panel/murpuss.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde: ca. 2,59 meter, målt i stue.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflatene nøye under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater generelt har noe misfarginger. På gulvene spesielt er det høyere slitasje og skader flere steder.

Konsekvens/tiltak

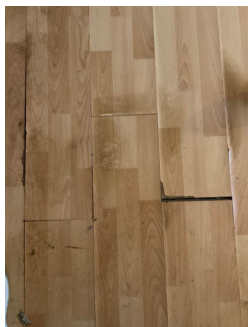
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utskiftning av gulv i kjøkkenet. Øvrige deler av gulvet har stedvis høy slitasje hvor utbedring bør vurderes. Interessenter må gjøre egne undersøkelser for å kartlegge tiltak av øvrige deler.

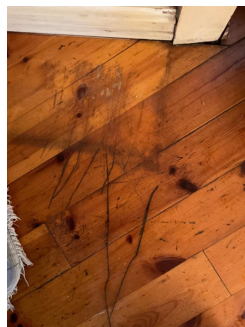
Overflatebehandling av vegger og himlinger bør også påregnes.

Utskiftning av gulv i kjøkkenet er lagt til grunn for estimatet. Ved utskiftning av større deler av gulvet vil kostnader øke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Laminat i kjøkken. (Eksempel).



Gulvbord i gangen. (Eksempel).

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Type etasjeskiller: Trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:

Lokalt avvik er målt til ca. 35 mm.

Totalt avvik er målt til ca. 55 mm.

Følgende rom er målt: Stue I og stue II.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen er at gulvet kan oppleves som skjevt. Forholdet er imidlertid ikke unormal i eldre lignende boliger.

Estimatet baserer seg på en eventuell avretting, men kan variere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Generelt om radon:

Radon er en naturlig, radioaktiv gass uten farge og lukt, som dannes kontinuerlig i berggrunnen. Oppvarming av bygninger kan skape undertrykk, noe som kan trekke radonholdig luft inn gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig hvis bygningen mangler radonsperre. Langvarig eksponering for radon gir økt helsefare, og regelmessig måling samt ventilasjon er viktige tiltak for å holde radonnivåene trygge.

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>

For mer informasjon om radon, se: https://sml.snl.no/radon_-_helsevirkninger

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør foretas en måling. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: <https://dsa.no/radon>.

Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipe: Teglstainspipe. Ildsted er ikke knyttet til pipen.

Synlighet: 4 sider er synlige, men deler av to av sidene er dekket av veggen, og er derfor ikke mulig å undersøke fullt ut.

Om undersøkelsen: Pipens overflater er visuelt undersøkt. Inspeksjon av pipeløp gjøres ikke ved en slik kontroll.

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Tilstandsgraden er gitt grunnet alder. Eldre piper har ofte behov for rehabilitering.



Pipeløp, sett fra gangen.

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører av eldre dato.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik og bruksslitasje.

Åpne/lukkemekanisme må utbedres. Overflatebehandling bør påregnes.

Andre innvendige forhold

Det er opplyst om brune pelsbiller i boligen. For mer informasjon, se: <https://www.fhi.no/sk/skadedyrhandboka/biller/brun-pelsbille/?term=>

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Alder er ukjent.

Dokumentasjon: Dokumentasjon på skjult utførelse er ikke fremlagt, og det er derfor ikke mulig å undersøke konstruksjonens oppbygning, inkludert materialvalg, om disse er egnet for bruk sammen, eller om arbeidet er korrekt utført.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Under befaringen ble det gjennomført en banketest på utvalgte fliser. Testen avdekket svake indikasjoner på bomlyd under noen av flisene. Imidlertid var intensiteten av bomlyden lav, og det ble ikke observert noen synlige tegn på løse fliser. Noe bomlyd er normalt og må forventes. Dersom bomlyd utvikler seg, kan ubedring være aktuelt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid, ovennevnte og normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport



Sprekker i fliser.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på $\pm 0,2$ mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: Ikke tilfredstillende.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingen er gjort punktvis og fungerer som en stikkprøvekontroll. Dette betyr at det kan være enkelte ujevnheter hvor vann kan samle seg, som ikke er oppdaget.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til kravet om membran høyde ved døren. Siden det ikke er synlig membran uten å gjøre inngrep i konstruksjonen, kan det ikke bekreftes om det er membran med tilfredstillende høyde ved døren.

En banketest ble utført på enkelte tilfeldige fliser, og denne avdekket ingen tydelige tegn på hulrom (bom) under de kontrollerte flisene. Det er imidlertid viktig å merke seg at stikkprøvekontrollen ikke vil avdekke alle potensielle problemområder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet har ikke tilstrekkelig fall mot sluket, noe som kan føre til at vannet ikke renner mot sluket alle steder i rommet.

TG 2 er gitt grunnet alder, bruksslitasje og ovennevnte avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport



Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap og veggskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Veggfestet klosett med innebygget sisterne. Servant i helstøpt plate. Dusj med dører i herdet glass. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen inspeksjonsmulighet mot den inkassede sisternen.

En drensspalte bør etableres for å synliggjøre eventuelle lekkasjer fra sisternen. Uten en slik løsning kan lekkasjer fra sisternen forbli uoppdaget, noe som øker risikoen for følgeskader.



Svellinger i benkeskap.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i vegg, med elektrisk vifte.

Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Det er ukjent om viften er fuktstyrt eller ikke. Under befaringen var ikke avtrekket funnet tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

For å undersøke om våtrommet har en fuktskade, er det utført en hulltakning. Undersøkelsen ble gjennomført på følgende måte, med de nevnte resultatene:

Tilstandsrapport

Hullstørrelse: 73 mm

Måleinstrument: Protimeter MMS3 med piggelektrode

Målte materialer: Oversiden av treverk/bunnsvill i veggkonstruksjonen

Målested: Utenfor dusjsonen. På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Måleresultat: Under 6 vektprosent (normale verdier).

Visuell inspeksjon: Uten synlige tegn til fuktskade nær hullet.

Hulltaking er en stikkprøvekontroll som kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for at lekkasjer ikke finnes eller kan oppstå andre steder i konstruksjonen. Begrensninger som valg av målested, måledybde, konstruksjonens oppbygning og tilfeldigheter kan påvirke resultatet.

Tilstandsgraden (TG):

TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med kravene i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.

Laminat benkeplate.

Nedfelt kum i rustfritt stål.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Fuktoverflateindikator er benyttet ved kjøleskap og andre fuktutsatte områder uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

TG 2 er gitt grunnet alder og bruksslitasje.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Kullfilterventilator er montert. Oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og krav til avtrekk fra kjøkkenet. Det er også utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

Vurdering av avvik:

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

Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Fordelerskapet er lokalisert i badet. Synlig drenerør fra skapet med utkast ut mot badet. Inntake for vann er i eldre kobberrør.

Hovedstoppekran: Hovedstoppekraner er lokalisert i fordelerskapet og vurdert som tilfredsstillende etter en enkel funksjonstest.

Vanntrykk: Vanntrykk er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Tilstandsrapport

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

TG 2 gjelder alder på inntaksrøret i eldre kobber.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast, hovedsakelig skjult i konstruksjonen.

Avløpskapasitet: Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt grunnet alder på deler av anlegget.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken. Vinduer må åpnes for tilførsel av tilluft.

Oppdriftsventilasjonssystem vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Vurdering av luftutveksling: Ikke tilfredsstillende.

Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Anlegget er i hovedsak åpent i konstruksjonen.

Oppdraget selges via verge, som ikke har tilstrekkelig kunnskap om boligen for å svare på spørsmål om elektrisk anlegg. Disse er derfor ikke besvart.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Ja TG 3 er gitt grunnet løst deksel på en stikkontakt.
Anlegget for øvrig er eldre, og fornying bør påregnes innen nær fremtid.**

Generell kommentar

Montering av deksel til stikkontakt og en el-kontroll er lagt til grunn for kostnadsestimatet. Ved fornying av anlegget vil høyere kostnader forekomme.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse, og at det derfor kan være avvik i anlegget som ikke avdekkes ved denne typen kontroll.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Apparatet er produsert i 2020.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

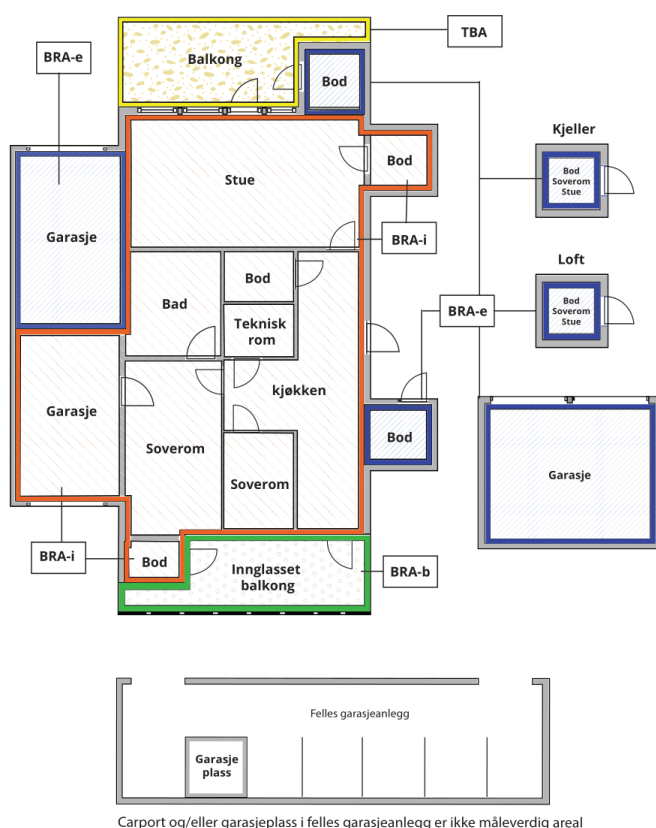
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	91			91	
Kjeller		7		7	
Loft		3		3	
SUM	91	10			
SUM BRA	101				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealberegningen for de eksterne bodene må ansees som omtrentlig, da oppmålingen ble påvirket av lagrede gjenstander, vinkler og avrundingsregler.

Bod er vist frem av selgers representant, men bruksretten er ikke kontrollert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og

rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	91	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.1.2025	Daniel Snare (utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	374		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Schweigaards gate 54 A							
Hjemmelshaver							
Snorheim Andris							

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
680 000	1987

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke aktuelt.	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Ikke gjennomgått		Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), men for omfanget gjelder det enkelte unntak, basert på en vurdering av relevans og nytteverdi i forhold til kostnader. Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. Den baserer seg også på Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende. Slike stikkprøver må ikke oppfattes som en garanti for hele bygningsdelen.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

Forutsetninger

- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Det er ikke innhentet informasjon fra kommunens tekniske etat om hva som faktisk er byggemeldt.

Teknisk verdi av boligen er ikke vurdert eller presentert i rapporten.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en fullstendig oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers

Forutsetninger

representant, med mindre annet er spesifisert.

Rapporten gjelder kun for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, og skader eller endringer som oppstår etter befaringen, dekkes ikke. Det er selgers ansvar å kontakte oss ved eventuelle endringer, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for feil eller tilbakeholdt informasjon fra selger eller selgers representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten benyttes, skal selger eller deres representant gjennomgå den og gi tilbakemelding på feil eller manglende opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, bør fagfolk engasjeres for videre undersøkelser.

Egenerklæring for signering.pdf

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Høygård, Jorunn	BANKID	2025-01-09 17:03



This document package contains:

- Front page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.

THE SIGNED DOCUMENT FOLLOWS ON THE NEXT PAGE >

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	MEGLERHUSET ULLEVÅLSVEIEN AS		Oppdragsnr.	76240209
Adresse	SCHWEIGAARDSGT 54A			
Postnr.	0656	Sted	OSLO	
Er det dødsbo?	Nei ☐ Ja ☐	Avdødes navn		
Salg ved fullmakt?	Nei ☐ Ja ☒	Navn hjemmelshaver	ANDRIS SNORTHEIM	
Når kjøpte du boligen? (Ved dødsbo: hvilket år kjøpte avdøde boligen?)		Hvor lenge har du bodd i boligen?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Nei ☐ Ja ☐
I hvilket forsikringsselskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?				Polise/avtalenr.
Selger 1	Fornavn	KARI JANNE ARNESEN	Etternavn	V/ VERGE JORUNN HØIGÅRD
Selger 2	Fornavn		Etternavn	

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med "Ja", skal beskrives nærmere i "Kommentar")

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?**
☐ Nei ☐ Ja
 Firmanavn: _____
 Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: _____
- 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
- 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:
- 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?**
☐ Nei ☐ Ja, kun av 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, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgjør):

Side 1 av 4

Dokumentet er elektronisk signert av:

Høygård, Jorunn

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:
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 av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
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 ☐ kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært/egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats
Firmanavn:
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar:
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? Hvis nei, gå til punkt 21.
☐ 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:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 2 av 4

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:

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 BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☐ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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 (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

SELGER ER IKKE I STAND TIL Å BESVARE
SPØRSMÅL
KJØPER OPPFØRDES TIL Å UNDERSØKE BOLIGEN

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Side 3 av 4

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke 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 avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: buysure.no/anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen her: Brosjyre-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. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 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	
Dato:	Sted:

Signatur selger 1

Signatur selger 2

Boliginformasjon

081 - Sameiet Schweigaards gate 54

Utarbeidet av Agio Forvaltning

07.01.2025



Innhold

Generelt	1
Opplysninger om andelen/seksjonen:	2
Fellesutgifter:	2
Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:	2
Strømvatle for andelen/seksjonen.	2
Restanse.....	2
Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:	3
Ligningsopplysninger:	3
Forretningsfører:	3
Eierskiftemelding:.....	4
Viktig om forkjøpsrett:	4
Annen informasjon:	4

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Meglerhuset Ullevålsveien AS
Deres ref.:	76240209
Vår ref.:	BO-2025-081-011
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	07.01.2025

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «76240209» på andel/seksjon nummer 11 i 081 - Sameiet Schweigaards gate 54 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	081 - Sameiet Schweigaards gate 54
Org.nr.:	978623271
Seksjons-/andelsnr.:	011
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	233/374/011
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fremleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Tore Vinje Brustad
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer 86868616.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Schweigaards Gate 54 A, 0656 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Arnesen, Kari
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	109
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Kapitalkostnad Rente Lån	789,56
Kapitalkostnad Avdrag Lån	901,87
Brensel	300,00
Dugnad	107,00
Kabel-TV og internett	369,14
Andel felleskostnader	4 690,00
Totale fellesutgifter pr. mnd.	7 157,57

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må ikke innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 07.01.2025: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 9820.73.64037
Geldende rente:	7,75 %
Registrert lånebeløp på selskapet:	2 103 014,43
Registrert lånesaldo på leiligheten:	126 645,41
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.07.2033

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Sameiet har inngått IN-avtale på fellesgjeld. Dette åpner opp for mulighet til å ned- eller delbetale gjelden to ganger årlig, henholdsvis i juli og desember.

Andel av fellesgjeld pr. 07.01.2025: **kr. 126 645,41**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2023:	153 189
Andel formue pr. 31.12.2023:	106 411

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

Gebyrer pr. 01.01.2025

Boligopplysninger:	Kr. 4 012,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr. 6 570,- inkl. mva.
Eierskiftegebyr parkering:	Kr. 3 285,- inkl. mva.
Utlysning av forkjøpsrett:	Kr. 2 500,- inkl. mva.
Pantenotering aksjeleiligheter	Kr. 1 750,- inkl. mva.
Melding om ny eier sendes:	post@agioforvaltning.no

Eierskiftegebyr for parkeringsplasser tas kun i de tilfeller der parkeringsplassen ligger i et eget parkeringsanlegg, selges eksternt for boligselskapets hjemmelshaver(e), eller ligger som en egen seksjon i boligselskapet.

Eierskiftegebyret for leiligheter og parkeringsplasser baseres på det til enhver tids gjeldende rettsgebyr. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitt eierskiftegebyr i boliginformasjonspakken og faktisk fakturert eierskiftegebyr. Dette vil først og fremst kunne forekomme i perioden rundt årsskiftet, avhengig av om regjeringen vedtar endringer i rettsgebyret i statsbudsjettet.

Øvrige gebyrer er gjenstand for årlig regulering. Det vil derfor kunne forekomme forskjeller i oppgitte gebyrer og faktiske gebyrer, først og fremst rundt årsskiftet. Ved usikkerhet eller spørsmål rundt gebyrer bes megler ta kontakt med forretningsfører.

Eierskiftemelding:

Vi ber om at eierskiftemeldingen inneholder kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato, selgers nye adresse, kjøpers e-postadresse og kjøpers telefonnummer. Dersom leiligheten skal leies ut ber vi om at dette fremkommer av eierskiftemeldingen.

Det er viktig at megler spesifiserer hvorvidt leiligheten selges med parkeringsplass eller ikke. Dette ettersom parkeringsplassen kan ligge innunder et eget/annet boligselskap enn leiligheten.

Viktig om forkjøpsrett:

Informasjonen i avsnittet gjelder dersom boligselskapet har vedtektsfestet forkjøpsrett, og det minnes i den anledning om borettslagsloven § 4-15, supplert av § 4-21.

Utlysning av forkjøpsrett har i utgangspunktet en frist på tjue dager fra dato for mottak av eierskiftemelding.

Forkjøpsretten kan riktignok forhåndsavklares. Fristen i forhåndsavklaringen kan ikke settes til mindre enn fem virkedager.

Annen informasjon:



Din foretrukne forretningsfører



VEDTEKTER FOR SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54

**Vedtekter av 26.08.82 endret
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 til nye vedtekter 28. april 2003
Tilføyelse nytt tredje ledd §2 den 27. april 2005.
Endringer i §2 6. , §7 , §8 og §13 den 08. mars 2012.
Endring § 6 den 17. april. 2013.
Gyldig i medhold av ny eierseksjonslov av 01.01.2018, vedtatt 05.04.2018.**

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiet Schweigaardsgate 54 , med org.nr. 978 623 271 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 28 eierseksjoner, herav 27 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 27.08.1981, revidert: (Her innsettes dato for tinglyst reseksjonering)eiendommen gnr 233 bnr 374 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilhørende bod(er) og eventuelle andre arealer. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eksklusiv bruksrett for hageareal foran seksjon 5, 6, og 7, vedtatt i sameiermøte 27.4.05: Seksjonene gis eksklusiv bruksrett med 10 års varighet. Bruksretten følger IKKE automatisk seksjonen ved salg. Det forutsettes at seksjonseierne selv vedlikeholder området.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Boder tilhører sameiets fellesareal. Hver seksjon svarer fellesutgifter ut fra det bodareal som disponeres. Bodene er lagringsplass. Det skal ikke gjøres private installasjoner i bodene. Det er ikke anledning til å plassere husholdningsapparater som fryser, vaskemaskin eller annet i bodene. Det skal ikke gjøres inngrep i bodenes infrastruktur. Vegger, gulv og tak skal ikke behandles eller dekkes annet enn det styret vedtar for vedlikehold av bygningsmassen.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Fristen for innbetaling av fellesutgiftene er den 20. i hver mnd.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomføres.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger innenfor hovedstoppekranen eller forgreningspunktet inn til seksjonen omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i, eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Ved rehabilitering av våtrom påhviler det den enkelte seksjonseier å påse at arbeidene utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for innvendig vedlikehold av balkonger, samt å påse at rømningsvei holdes åpen og tilgjengelig.

Sameiet har ansvar for den bygningsmessige konstruksjonen av balkongene så langt ikke annet er avtalt. Kostnader ved eventuelle skader/ lekkasjer fra balkongene vil generelt være sameiets felles ansvar.

Vedlikehold av dører mot fellesareal og utskifting av vinduer/vindusglass ved skade, er sameierens eget ansvar. Utskifting av dører og vinduer kan ikke medføre fasadeendringer, og skal på forhånd godkjennes av sameiet v/styret.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og felles inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Den enkelte bruker har likevel et særlig ansvar for å påse at skader ikke oppstår. Dersom skade oppstår som følge av uaktsomhet fra brukerens side, kan seksjonseieren komme i et direkte erstatningsansvar overfor de øvrige sameierne.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE/LEIETAKERE

Erververe og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Antall beboere i hver seksjon kan ikke overskride forskrift om "Botetthetsnorm i Oslo".

Før seksjonseiere inngår bindende avtale om utleie av bolig, skal de sørge for at leietakeren skriftlig forplikter seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styre. Gjenpart skal følge registreringsskjema til styret.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, to medlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styremedlemmene og varamedlemmene velges for to år. Styrets leder velges for ett år av gangen. Hver seksjon kan ikke ha mer enn et medlem i styret. I den grad noen, personer eller selskap, eier mer enn en seksjon, kan disse ikke ha mer enn et medlem i styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§8 VALGKOMITE

Valgkomitèen, bestående av to personer, velges av årsmøte for 1 år om gangen. Det er komitèens ansvar å fremme innstilling på styrets sammensetning til årsmøte.

§ 9 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet. Styret kan gi prokura, herunder til ansatt forretningsfører.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lover eller vedtekter eller av sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 10 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 11 OM SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har en stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjoner, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

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

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 12 INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal minst 4 uker forut for sameiermøtet varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter §33 fjerde ledd.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og budsjett sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, ett styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkalle til sameiermøte.

§ 13 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- Styrets budsjett for kommende kalenderår.
- Valg av styremedlemmer og valgkomité
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 14 MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 15 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 16 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiet styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens § 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene samt hovedinngangsdører, oppsetting av markiser og skilt, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp antenner av noen art på bygningens balkonger, fasader eller i fellesarealer uten godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 20 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom han har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 01.01.2018, LOV-2017-06-16-65.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54

VEDTATT I SAMEIERMØTE DEN 05.04.2018

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

Seksjonseier/beboer plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler er å anse som brudd på sameiets vedtekter, og kan i ytterste konsekvens føre til salgspålegg. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Seksjonseier/beboer plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen, i trappehus samt på felles uteområder. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. Slike arbeider skal avsluttes innen kl. 2200. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd.

§ 3 Bruk av uteområdene

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 4 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

1. Det forutsettes at eier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og gjeldende straffebestemmelsene for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen og felles utearealer.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
 1. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grønntanlegg m.v.
 2. **Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.**

§ 5 Antenner

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 6 Søppel

Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall, all annen type avfall plikter seksjonseier/beboer å besørge fjerning av selv. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

Fellesarealer, som kjeller, loft og trappeoppganger skal være ryddige og fremkommelige. Det er ikke lov å sette fra seg personlige eiendeler på disse arealer. Jfr Brannforskrifter.

§ 7 Fellesarealer

Renhold av felles trapper utføres av firma. Uteområder ryddes/beplantes av beboerne på dugnad. Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende så lenge de ikke sjenerer generell adkomst.

§ 8 Sameiets nøkkelbrikker

Det tildeles i utgangspunktet tre nøkkelbrikker pr seksjon. Seksjoner som har behov kan søke styret om ekstra brikke. Det skal til enhver tid holdes oversikt over brikkene. Hver brikke har nummer som skal kunne knyttes til seksjonen som disponerer den. Tap av brikke skal meddeles styret. Brikken sperres av styret og ny brikke utleveres mot kostpris.

§ 9 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av tilsendt varsel.. Sameiermøtet kan ikke behandle vesentlige endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

§ 10 Vedlikeholdsplikt

Seksjonseier plikter å utføre et generelt vedlikehold, og påse at alle tekniske installasjoner og våtrom med tilhørende røropplegg, samt dører/ vinduer er i forskriftsmessig stand.

Sameiet har vedtatt egne retningslinjer for oppgradering av våtrom som må følges. Retningslinjene fås på henvendelse til styret eller forretningsfører.



Innkalling til ordinært årsmøte 2024

081 - Sameiet Schweigaards gate 54

Org.nr. 978623271

16.05.2024

Generelt om årsmøtet

Ordinært årsmøte 2024 for **081 - Sameiet Schweigaards gate 54**

Organisasjonsnummer: 978623271

Dato: 27.05.2024

Tid: 18:00

Sted: Digitalt via Zoom

Årsmøtet innkalles av styret. Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres, jf. Eierseksjonsloven § 41. Innkallelse til ordinært møte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel.

Innkallelse skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen må tydelig angi de saker som skal behandles. Saker som ikke er oppført kan ikke behandles med mindre alle seksjonseierne er til stede og stemmer for å ta beslutning i saken. For at et forslag som krever to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saksliste

1. Konstituering

- a) Status frammøte
- b) Godkjenning av innkalling
- c) Valg av referent
- d) Valg av møteleder
- e) Valg av protokollunderskrivere
- f) Valg av tellekorps
- g) Godkjenning av dagsorden

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding er til orientering for årsmøtet og seksjonseierne.

3. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

Revisors beretning er kun til orientering. Årsregnskapet for 2023 skal godkjennes.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til styret

Årsmøtet skal vedta et honorar for kommende styreperiode, altså for perioden ordinært årsmøte 2024 til ordinært årsmøte 2025.

Honoraret for siste periode har vært kr 60 000,-. Styret forslår å øke honoraret med kr 10 000,- for kommende periode.

Forslag til vedtak: Styrehonorar settes til kr 70 000,-.

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for ett år av gangen.

Dagens styreleder er Ine Ongre Autzen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Bjørn Sannes Heger
Torbjørn Henriksen

Torbjørn Henriksen er på valg. Det skal følgelig velges nye styremedlemmer.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Julie Vold Bjørkamo
Ola Dyrhaug Mo

Julie Vold Bjørkamo er på valg. Det skal følgelig velges nye varamedlemmer.

7. Valg av valgkomité

Dagens valgkomité er som følger:

Ine Ongre Autzen
Birgitte Henriksen

Det kan velges ny valgkomité.

Skjema for fullmakt

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Fullmaktshaver:

Ovennevnte har fullmakt etter eierseksjonsloven § 46 til å stemme for meg på det ordinære årsmøtet 2024 i 081 - Sameiet Schweigaards gate 54.

Fullmakten gjelder for

Navn:

Adresse:

Seksjon:

Dato:

Signatur:

Oversikt over vedlegg

I tillegg til innkallingen vedlegges følgende:

- Styrets årsmelding
- Årsregnskap 2023 og revisors beretning

Årsberetning for sameiet Schweigaardsgate 54c

Styret består av:

- Styreleder - Ine Autzen
- Styremdlem - Torbjørn Henriksen
- Styremedlem - Bjørn Heger

Forretningsførsel og revisjon:

Agio fovaltning

Økonomien for året som har gått:

I år går budsjettet i pluss med 305.000kr.

Se årsregnskapet for detaljer og budsjett for 2024.

Styremøter og styrets arbeid:

Styret har hatt ca. 10 styremøter (to av dem digitale) i løpet av året.

Vi har håndtert løpende saker som:

- Bestilling av nøkler
- Skilt til oppgang så det ikke blir plassert søppel i fellesområder
- Håndtering av forsikringssaker (sjekk av disse)
- Orgnaisering sjekk av vanntåkesystem i oppgang C
- Byttet batteri i felles røykvarsler

Vi har hatt noen større hendelser i løpet av året:

- Vannlekasje fra restauranten som gikk ned i kjeller til A og B
- Innbrudd i boder i kjeller hos A og B

Vedlikehold på bygningen:

- Årlig rensing av takrenner
- Instelasjon av nytt vannmålersystem
- Fiksing av ødelagt murvegg (denne prosessen er i gang satt med murer)

Kort informasjon om arrangementer som er avholdt:

- Dugnad ble avholdt i Mai 2023 og der ble det ryddet, dyrket og vasket i fellesområdet.



ÅRSREGNSKAP 2023

081 - Sameiet Schweigaardsgate 54



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 984 364	1 856 373	1 920 670	1 924 917
Sum innkrevde felleskostnader		1 984 364	1 856 373	1 920 670	1 924 917
Driftskostnader					
Styrehonorar	2	60 000	60 000	60 000	60 000
Personalkostnader	2	8 460	8 460	8 460	8 460
Vedlikehold og reparasjoner	3	211 255	1 002 648	309 762	35 965
Kabel-TV/Internett		121 602	98 855	116 000	124 034
Renhold		51 431	53 459	51 392	53 354
Energi og brensel	4	134 969	170 879	135 000	125 565
Andre driftskostnader	5	44 442	58 602	75 692	28 933
Revisjonshonorar		7 378	6 894	7 000	10 526
Forretningsførerhonorar		41 780	39 228	42 052	44 705
Konsulenthonorar		13 209	788	1 126	14 134
Forsikring		276 035	265 188	315 535	323 219
Kommunale avgifter	6	298 853	255 368	283 403	319 376
Sum driftskostnader		1 269 413	2 020 369	1 405 423	1 148 272
DRIFTSRESULTAT		714 951	-163 996	515 248	776 644
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	7	72 549	37 830	31 854	83 719
Finanskostnader	8	165 843	123 771	164 336	178 754
Netto finansposter		-93 294	-85 941	-132 482	-95 035
ÅRSRESULTAT		621 656	-249 937	382 766	681 609
Overføringer					
Til annen egenkapital		621 656	-249 937	0	0
SUM OVERFØRINGER		621 656	-249 937	0	0

Balanse pr. 31.12.2023

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	27 004
Andre kortsiktige fordringer	9	344 527	341 798
Sum fordringer		344 527	368 802
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	2 308 837	1 964 545
Sum omløpsmidler		2 653 363	2 333 346
SUM EIENDELER		2 653 363	2 333 346
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	11, 12	-231	-621 888
Sum egenkapital		-231	-621 888
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	2 270 459	2 586 451
Sum langsiktig gjeld		2 270 459	2 586 451
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		357 169	330 889
Annen kortsiktig gjeld		25 966	37 894
Sum kortsiktig gjeld		383 135	368 783
Sum gjeld		2 653 595	2 955 234
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 653 363	2 333 346

TROMSØ, 31.12.2023
081 - Sameiet Schweigaardsgate 54

Ine Ongre Autzen
Styrets leder

Torbjørn Henriksen
Styremedlem

Bjørn Sannes Heger
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Regnskapsprinsipper:

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 2 eierskifter i regnskapsåret.

Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2023
Andel felleskostnader	1 254 228
Andre inntekter	583
Dugnad	20 400
EL oppvarming tappevann	112 200
IN-lån	133 772
Kabel-TV	115 920
Kapitalinntekter avdrag	182 367
Kapitalinntekter renter	164 894
Sum Innkrevde felleskostnader	1 984 364

Note 2 Personalkostnader

	2023
Styrehonorar	60 000
Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460
Personalkostnader	8 460
Sum Personalkostnader	68 460

Boligselskapet har ingen faste ansatte.

Boligselskapet er ikke forpliktet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Vedlikehold og reparasjoner

	2023
Annen fremmed tjeneste	10 902
Brannanlegg	5 769
Driftsmaterialer	345
Elektro	27 721
Reparasjon og vedlikehold	137 111
VVS	29 407
Sum Vedlikehold	211 255

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 4 Energi og brensel

	2023
Elektrisk energi	134 969
Sum Energi og brensel	134 969

Note 5 Andre driftskostnader

	2023
Andre kostnader	4 380
Bankgebyrer	3 734
Kontingenter	1 000
Leie container/søppelkjøring	14 966
Porto	231
Skadedyrskontroll	18 249
Telefon	1 595
Webside - drift	268
Øreavrunding	19
Sum Andre driftskostnader	44 442

Note 6 Kommunale avgifter

	2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	298 853
Sum Kommunale avgifter	298 853

Note 7 Finansinntekter

	2023
Annen renteinntekt	46 296
Utbytte Gjensidige Forsikring	26 253
Sum Finansinntekter	72 549

Note 8 Finanskostnader

	2023
Renter lån 9820.73.64037	165 843
Sum Finanskostnader	165 843

Note 9 Andre kortsiktige fordringer

	2023
Periodiserte kostnader	344 527
Sum Andre kortsiktige fordringer	344 527

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2023
Drift 1503.89.94414	554 250
Plassering 1503.96.03680	1 754 586
Skattetrekk 1503.89.94422	0
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	2 308 837

Note 11 Egenkapital

Endring egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-621 888	-621 888
Årets resultat	621 656	621 656
Egenkapital 31.12.	-231	-231

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 12 Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler pr. 01.01	1 964 564	2 386 199
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	621 656	-249 937
Fradrag for avdrag på langsiktige lån	-315 992	-171 698
Årets endring i disponible midler	305 665	-421 635
Disponible midler 31.12	2 270 228	1 964 564
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 653 363	2 333 346
Kortsiktig gjeld	383 135	368 783
Disponible midler	2 270 228	1 964 564

Note 13 Gjeld til kredittinstitusjoner**Lån OBOS 9820.73.64037****Renter 31.12.23: 7,75%, løpetid 13 år**

Opprinnelig 2013	5 201 364	
Nedbetalt tidligere	2 614 913	
Nedbetalt i år	315 992	
Lånesaldo 31.12		2 270 459

SUM LANGSIKTIG GJELD**2 270 459**

Boligselskapet har avtaler om individuell nedbetaling av lån.

Andel fellesgjeld pr. 31.12.:

Seksjon	Andel fellesgjeld
1	65 229
2	58 957
3	106 624
4	90 317
5	74 009
6	
7	129 203
8	65 229
9	58 957
10	154 291
11	136 729
12	126 694
13	129 203
14	65 229
15	58 957
16	154 291
17	136 729
18	
19	129 203
20	65 229
21	58 957
22	154 291
23	136 729
24	
25	
26	115 405
27	
28	
Sum	2 270 459

Til

Alfa Revisjon AS

Dette brevet sendes i forbindelse med Deres revisjon av regnskapet for Sameiet Schweigaards Gate 54 for året som ble avsluttet den 31. desember 2023 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge. Vi bekrefter *(etter beste evne og overbevisning, og etter å ha foretatt de forespørsler vi har ansett som nødvendige for å innhente de nødvendige opplysninger)* at:

Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar vedrørende utarbeidelsen av regnskapet som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og regnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med lov og god regnskapsskikk i Norge.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige. (ISA 540)
- Vi anser ikke at det foreligger nedskrivningsplikt for noen av våre eiendeler, da antatt virkelig verdi av eiendelene vurderes å være lik eller høyere enn bokført verdi.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i lov og god regnskapsskikk i Norge. (ISA 550)
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og som ifølge lov og god regnskapsskikk i Norge, medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt. (ISA 560)
- Virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet sett som helhet. En liste over avdekkede ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. (ISA 450)

Opplysninger som er gitt - Vi har gitt revisor:

- Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker.
- Tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter. (ISA 240)
- Alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket enheten, og som involverer:
 - ledelsen
 - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet. (ISA 240)

- Alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket enhetens regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. (ISA 240)
- Opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet. (ISA 250)
- Opplysninger om identiteten til enhetens nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med. (ISA 550)

Bekreftelser om øvrige forhold - Vi bekrefter at:

- Sameiet ikke har noen planer eller hensikter som kan medføre vesentlige endringer i balanseførte verdier eller klassifisering av eiendeler og gjeld per 31.12.23.
- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på Sameiets eiendeler, med unntak av de som eventuelt fremgår av notene til årsregnskapet.
- Sameiet har overholdt alle inngåtte låneavtaler. Det bekreftes dermed at Sameiet ikke har noen form for misligholdte lån per dagens dato.
- Sameiet ikke har mottatt erstatningskrav eller andre krav i forbindelse med rettssaker eller lignende, og forventer heller ikke å motta slike krav
- Sameiet har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til årsregnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter
- Det ikke eksisterer noen formelle eller uformelle bindinger eller sikkerhetsstillelser vedrørende noen av våre kontant-, bank- eller verdipapirbeholdninger. Vi har heller ingen andre kredittavtaler – med unntak av eventuelle opplysninger i notene til årsregnskapet.
- Egne aksjer, utstedte konvertible obligasjoner og tilhørende gjenkjøpsopsjoner og avtaler, samt sikkerhet stilt for garantier og krav, er riktig regnskapsført og opplyst om i årsregnskapet
- Vi er kjent med kravene til regnskapsmessig avsetning for vedlikeholdskostnader, og vi har vurdert og tatt stilling til eventuell slik avsetning, i de tilfeller sameiet har valgt og sette avskrivningssatsen for eiendomsmassen lik kr 0,-. JF forskrift til årsregnskap for borettslag § 4.

Sted: _____, dato: _____,

Ine Ongre Autzen
Styrets leder

081 - Årsregnsk...

Name

Autzen, Ine Ongre

Date

2024-02-19

Name

Heger, Bjørn Sannes

Date

2024-02-16

Identification

 Autzen, Ine Ongre

Identification

 Heger, Bjørn Sannes

Name

Henriksen, Torbjørn

Date

2024-02-26

Identification

 Henriksen, Torbjørn



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54 som viser et overskudd på kr 621 656. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. februar 2024

Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen

Statsautorisert revisor



Protokoll fra årsmøtet 2024

081 - Sameiet Schweigaards gate 54

Org.nr. 978623271

Protokoll fra årsmøtet 2024

Boligselskap 081 - Sameiet Schweigaards gate 54
Organisasjonsnummer: 978623271
Dato: 27.05.2024
Sted: Digitalt via Zoom

1. Konstituering

a) Status frammøte

Protokolleres:

6 antall stemmeberettigede til stede

6 antall seksjonseiere til stede

Ingen fullmakter registrert

b) Godkjenning av innkalling

Protokolleres: Innkalling til årsmøtet ble enstemmig godkjent.

c) Valg av referent

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til referent.

d) Valg av møteleder

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til møteleder.

e) Valg av protokollunderskrivere

Protokolleres: Ine Ongre Autzen og Torbjørn Henriksen ble valgt til å skrive under protokollen sammen med møteleder.

f) Valg av tellekorps

Protokolleres: Petter Johan Pettersen ble valgt til å telle stemmer.

g) Godkjenning av dagsorden

Protokolleres: Ingen bemerkninger. Dagsordenen godkjennes.

Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Styrets årsmelding

Protokolleres: Årsmøtet tar årsmeldingen til etterretning.

3. Årsregnskapet 2023 og revisors beretning

Protokolleres: Regnskapet ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Protokolleres: For perioden fra dette ordinære årsmøtet og frem til neste ordinære årsmøtet ble det vedtatt kr. 70 000,- i godtgjørelse til styret.

5. Valg av styreleder

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt for ett år av gangen.

Dagens styreleder er Ine Ongre Autzen

Styreleder er på valg, og det skal velges ny styreleder.

Protokolleres: Tore Vinje Brustad ble enstemmig valgt til ny styreleder.

6. Valg av styre

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Om ikke annet fremkommer av vedtektene, eller bestemmes av årsmøtet, velges styremedlemmene for en tjenestetid på to år.

Dagens styremedlemmer er som følger:

Bjørn Sannes Heger
Torbjørn Henriksen

Torbjørn Henriksen er på valg og stiller til gjenvalg som styremedlem.

Dagens varamedlemmer er som følger:

Julie Vold Bjørkamo
Ola Dyrhaug Mo

Julie Vold Bjørkamo er på valg. Maria Sellfors stiller til valg som varamedlem.

Årsmøtet valgte følgende styre:

<u>Rolle</u>	<u>Navn</u>	<u>Tjenesteperiode</u>
Styreleder	Tore Vinje Brustad	2024 – 2026
Styremedlem	Bjørn Sannes Heger	2023 – 2025
Styremedlem	Torbjørn Henriksen	2024 – 2026
Varamedlem	Julie Vold Bjørkamo	2023 – 2025
Varamedlem	Maria Sellfors	2024 – 2026

7. Valg av valgkomité

Dagens valgkomité er som følger:

Ine Ongre Autzen
Birgitte Henriksen

Ine Ongre Autzen velges til valgkomité.

Møtet ble avsluttet kl. 18:36

081 - Protokoll...

Name
Pettersen, Petter Johan

Date
2024-05-31

Identification
 Pettersen, Petter Johan

Name
Henriksen, Torbjørn

Date
2024-06-07

Identification
 Henriksen, Torbjørn

Name
Autzen, Ine Ongre

Date
2024-05-31

Identification
 Autzen, Ine Ongre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



081 - Sameiet Schweigaards gate 54

Budsjett 2024

Sted, dato _____

Utarbeidet av: Agio Forvaltning

Godkjent av: Ine Ongre Autzen

agio
FORVALTNING

081 - Sameiet Schweigaards gate 54

Budsjett

Budsjettår	2024	2023
Inntekter:		
Inntekter andel fellesutgifter	1 579 000	1 568 000
Kapitalinntekter	346 000	344 000
Andre inntekter	-	8 400
Sum driftsinntekter	1 925 000	1 920 400
Kostnader:		
Styrehonorar	60 000	60 000
Personalkostnader	8 000	8 000
Avskrivninger	-	-
Vedlikehold	20 000	310 000
Kabel-TV/Internett	124 000	116 000
Renhold	53 000	51 000
Energi og brensel	126 000	135 000
Andre driftskostnader	43 000	74 000
Revisjonshonorar	11 000	7 000
Forretningsførerhonorar	45 000	42 000
Konsulenthonorar	14 000	1 000
Andre avg. pliktige honorarer	-	-
Forsikring	323 000	316 000
Kommunale avgifter	319 000	283 000
Kontingenter	1 000	2 000
Sum driftskostnader	1 147 000	1 405 000
Driftsresultat	778 000	515 000
Finansinntekter / kostander		
Finansinntekter	84 000	32 000
Finanskostnader	179 000	164 000
Resultat finansposter	-95 000	-132 000
Årsresultat	683 000	383 000
Estimering disponible midler		
Budsjettet årsresultat	683 000	383 000
Avskrivninger	-	-
Tilgang anleggsmidler	-	-
Opptak lån	-	-
Nedbetaling lån	-168 000	-182 000
Endring i disponible midler	515 000	201 000
Disponible midler pr 01.01 innv. år	1 965 000	
Budsjettkorrigering inneværende år*	199 000	
Disponible midler pr 31.12. budsjettår	2 880 000	

*Diff. budsjett, låneopptak, IB, mv.

Inntekter felleskostnader

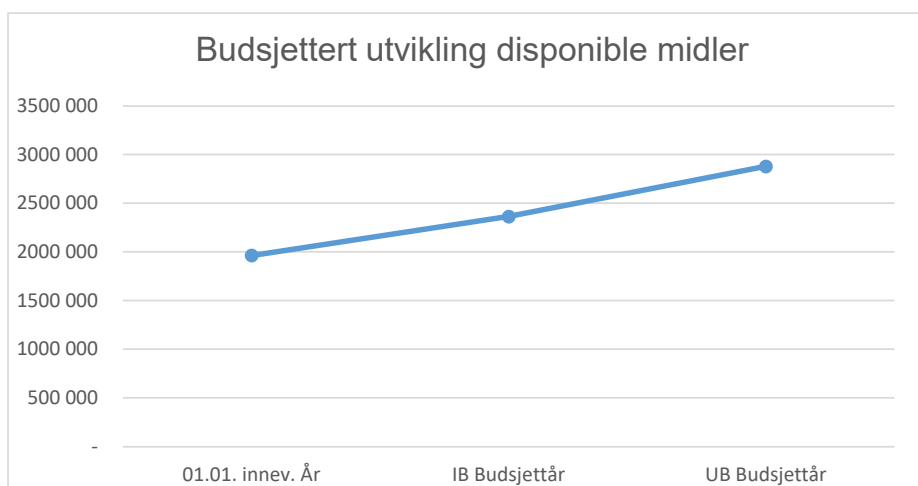
Andel felleskostnader brøk pr. enhet pr. mnd			
Seksjon	Antall	Dagens andel	Budsjett
0,0181	4	1 888	1 888
0,0200	4	2 089	2 089
0,0230	1	2 403	2 403
0,0287	1	2 997	2 997
0,0317	1	3 317	3 317
0,0346	1	3 615	3 615
0,0394	1	4 121	4 121
0,0413	2	4 319	4 319
0,0423	4	4 422	4 422
0,0426	1	4 452	4 452
0,0449	3	4 690	4 690
0,0476	1	4 971	4 971
0,0510	3	5 334	5 334
0,0606	1	6 337	6 337
1	28		
Sum andel felleskostnader		104 519	104 519
Endring felleskostnader			0,0 %

Konto	Type	Antall	Nåværende fakturering		Nytt budsjett/mnd		Budsjettår
			Måned	Sum år	Forslag	Nytt beløp	
3100	Andel felles.		104 519	1 254 228	-	-	1 254 228
3110	Kabel-tv	28	345	115 920	369		124 034 *
3114	Dugnad	28	100	33 600	107		35 952
3132	Brensel	12	13 703	164 430	13 703		164 430
Sum				1 568 178			1 578 644

*Fakturering per seksjon gjelder for månedbeløp, mens årsum viser den samlede inntekten

Andre inntekter

Konto	Type	Budsjettår	Innev. År
3150	Annen inntekt	-	8 400
3150	Premium medlem Huseierne	-	
3105	Kapitalinntekter		
3106	Kapitalinntekter avdrag	167 518	182 347
3107	Kapitalinntekter renter	178 754	161 747
	Sum kapitalinntekter	346 272	344 093

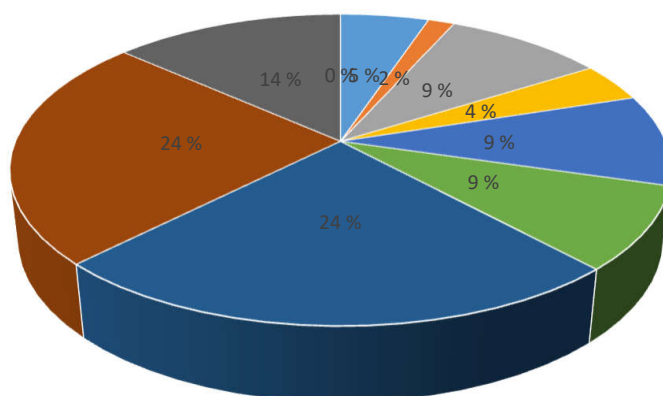


Styrehonorar/lønnskostnader

Endringer i lønnskostnader ansatte	
-Lønnsjustering ansatte	0 %
-Lønn planlagt nyansettelse	
-Annen planlagt endring lønn	

	Satser	Budsjettår
5330 Styrehonorar (vedtatt sist ÅM/GF)		60 000
5010 Lønn ansatt		-
Annen lønn		-
5190 Påløpte feriepenger	12,0 %	-
5411 Arb.giv.avg. pål. Feriepenger	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift ansatt	14,1 %	-
5410 Arbeidsgiveravgift styrehonorar	14,1 %	8 460
5945 Obligatorisk tjenstepensjon		-
5410 Arbeidsgiveravgift OTP	14,1 %	-
5990 Annen personalkostnad		-
Sum personalkostnader		8 460
Sum styrehonorar og personalkostnader		68 460

Fordeling kostnader



- Styre- og lønnskostnader
- Kabel-TV/Internett
- Energi og brensel
- Forsikring
- Rentekostnad
- Vedlikehold
- Renhold
- Andre driftsutgifter
- Kommunnale avgifter
- Avskrivninger

Annen kostnad

	Styret har budsjettert med kostnader til vedlikehold/repasjoner*	
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger:	
6620	Vedlikeholdsplan	
	Sum	0

*Det er viktig at styret vurderer det nåværende og det kommende vedlikeholdsbehovet

	Avskrivninger*	
	Eksisterende AM	0
	Nye AM	0
6000	Sum avskrivninger	0

*Se noter årsresultat for detaljer

Konto	Kostnadspesifikasjon	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6300	Leie lokale	0		0	0	0
6310	Leie container/søppelkjøring	15 716		50 000	11 016	15 716
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	319 376		273 403	223 862	319 376
6321	Vannavlesning	0		10 000	0	0
6325	Søppelsug FDV	0		0	0	0
6340	Elektrisk energi	125 565		15 000	88 013	125 565
6341	Propan	0		0	0	0
6342	Fyringsolje	0		0	0	0
6345	Fjernvarme	0		0	0	0
6346	Oppvarming tappevann	0		120 000	0	0
6350	Gass	0		0	0	0
6360	Renhold	53 354		51 392	37 398	53 354
6361	Renhold inneareal	0		0	0	0
6400	Leie maskiner	0		0	0	0
6410	Leie inventar	0		0	0	0
6420	Leie datasystemer	0		0	0	0
6430	Leie andre kontormaskiner	0		0	0	0
6440	Leie transportmidler	0		0	0	0
6490	Annen leiekostnad	0		0	0	0
6491	Leiekostnad garasje/parkering	0		0	0	0
6520	Verktøy, utstyr m.m.	0		0	0	0
6450	Inventar	0		0	0	0
6550	Driftsmateriale	0		0	0	0
6551	Datautstyr	0		0	0	0
6560	Rekvisita	0		0	0	0
6570	Arbeidsklær og verneutstyr	0		0	0	0
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	300 000	131 205	0
6601	Heiskostnader bilheis	0		0	0	0
6602	VVS	12 181		6 000	8 538	12 181
6603	Elektro	0		0	0	0
6604	Utvendig anlegg	0		0	0	0
6605	Heiskostnader	0		0	0	0
6607	Driftsmaterialer	0		0	0	0
6608	Sprinkelanlegg	0		0	0	0

Konto	Kostnadsbeskrivelse	Forslag budsjett	Nytt beløp	Budsjett Innev. År	Reell kostnad Pr.30.09. innev.år	Vedtatt budsjett
6609	Brannanlegg	8 230		3 763	5 769	8 230
6610	Leie vaktmester	0		0	0	0
6611	Malingsarbeid	0		0	0	0
6612	Ventilasjonsanlegg	0		0	0	0
6613	Refusjon akonto vann	0		0	0	0
6614	Garasjeanlegg	0		0	0	0
6615	Vakthold- og alarmtjenester	0		0	0	0
6616	Alarm Brann og redning	0		0	0	0
6617	Skadedyrskontroll	0		18 000	0	0
6618	HMS og internkontroll	0		0	0	0
6619	Annen felleskostnad sameie/BRL	0		0	0	0
6620	Vedlikeholdsplan	0	0	0	0	0
6622	Elbil-lading	0		0	0	0
6630	Administrasjonskostnader	0		0	0	0
6641	Kostnader dugnad	0		0	0	0
6642	Kontingenter	1 427		1 600	1 000	1 427
6643	Kurs	0		0	0	0
6700	Honorar revisjon	10 526		7 000	7 378	10 526
6701	Honorar annen bistand fra revisor	0		0	0	0
6704	Beboerportal	0		0	0	0
6705	Honorar forretningsførsel	44 705		42 052	31 335	44 705
6706	Honorar konsulent	14 134		1 127	13 209	14 134
6720	Juridisk bistand	0		0	0	0
6780	Snøbrøyting	0		0	0	0
6781	Snømaking takterasse	0		0	0	0
6785	Vedlikehold uteareal	0		0	0	0
6790	Annen fremmed tjeneste	15 554		0	10 902	15 554
6800	Kontorrekvisita	0		0	0	0
6840	Aviser, tidsskrifter, bøker o.l.	0		0	0	0
6860	Møter, kurs, oppdatering o.l.	0		0	0	0
6890	Annen kontorkostnad	0		0	0	0
6900	Telefon	1 739		2 016	1 219	1 739
6906	Kabel-TV/Internett	124 034		116 000	90 796	124 034
6910	Webisode - drift	0		0	0	0
6940	Porto	500		500	231	500
7140	Reisekostnad, ikke oppgavepliktig	0		0	0	0
7400	Medlem Huseierne	0		0	0	0
7500	Forsikringspremie	323 219		285 535	214 526	323 219
7700	Bilgodtgjørelse, opplysningspliktig	0		0	0	0
7501	Egenandel forsikring	-14 267	0	30 000	-10 000	0
7710	Styre- og generalforsamling	0		0	0	0
7715	Refusjon dugnad	0		0	0	0
7750	Eiendoms- og festeavgift	0		0	0	0
7751	Eiendomsskatt	0		0	0	0
7770	Bankgebyrer	4 373		2 577	3 065	4 373
7780	Velferd	0		0	0	0
7790	Andre driftskostnader	5 179		1 000	3 630	5 179
	Sum	1 065 546	0	1 336 964	873 092	1 079 812

Finans

Oversikt

	01.01. innev.år	IB Budsjettår*	UB budsjettår*
Disponible midler	1 965 000	2 365 000	2 880 000
Egenkapital	-621 887	-39 887	643 113

*Estimerte tall

Omløpsmidler pr 01.01. innev.år			Gjeld pr 01.01. innev.år	
1930	Driftskonto	243 509	Kortsiktig gjeld	368 783
1935	Plasseringskonto	1 713 232	Langsiktig gjeld	2 586 451
1500	Kortsiktige fordringer	368 802	Sum gjeld	2 955 234
	Sum omløpsmidler	2 325 543	Sum egenkapital og gjeld	2 333 346

Inntekter

Estimerte Finansinntekter		
8050	Renteinntekt innskudd	51 397
8060	Purregebyr/renter beboere*	-
8071	Utbytte Gjensidige	32 322
	Sum finansinntekter	83 719

*Estimerte renteinntekter er basert på innskudd på driftskonto og plasseringskonto pr 01.01. inneværende år justert for endring disponilbe midler

Kostnader

Endring av rentenivå: 0,50 %

Opprinnelig	Bank	IB Budsjettår	Rente %	Rente kr	Bet. Avdrag
5 201 364	DNB	2 270 460	8,10 %	178 754	167 518
	Sum rentekostnader i budsjetår		178 754	*	
	Finanskostnad i budsjetår		178 754		
	Nedbetalt på lån i budsjetår		167 518		
			Budsjetår	Budsjet innnev.år	
8150	Andre rentekostnader, gebyr mv.		-	-	

Beregning Fellesgjeld

Budsjettår

Lånenummer	9820.73.64037
Opprinnelig lån	5 201 364
Restlån per. 01.01.	2 270 460
Rente	7,6 %
Avdrag budsjettår	167 518
Rente budsjettår	167 402
Sum kapitalkostnad	334 920
Rente ved justering	178 754

Oversikt fellesgjeld per enhet

Seksjon	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Andel FG budsjettår	Avdrag/mnd budsjettår	Rente/mnd budsjettår	Sum kapital- kostnader/ mnd
1	67 536	0,029	65 229	401	428	829
2	61 042	0,026	58 957	362	387	749
3	110 394	0,047	106 623	656	700	1 355
4	93 511	0,040	90 316	555	593	1 148
5	76 627	0,033	74 009	455	486	941
6	-	-	-	-	-	-
7	133 772	0,057	129 203	794	848	1 642
8	67 536	0,029	65 229	401	428	829
9	61 042	0,026	58 957	362	387	749
10	159 748	0,068	154 291	949	1 012	1 961
11	141 565	0,060	136 730	841	897	1 738
12	131 175	0,056	126 694	779	831	1 610
13	133 772	0,057	129 203	794	848	1 642
14	67 536	0,029	65 229	401	428	829
15	61 042	0,026	58 957	362	387	749
16	159 748	0,068	154 291	949	1 012	1 961
17	141 565	0,060	136 730	841	897	1 738
18	-	-	-	-	-	-
19	133 772	0,057	129 203	794	848	1 642
20	67 536	0,029	65 229	401	428	829
21	61 042	0,026	58 957	362	387	749
22	159 748	0,068	154 291	949	1 012	1 961
23	141 565	0,060	136 730	841	897	1 738
24	-	-	-	-	-	-
25	-	-	-	-	-	-
26	119 486	0,051	115 404	710	757	1 467
27	-	-	-	-	-	-
28	-	-	-	-	-	-
Sum	2 350 759	1	2 270 460	167 518	178 754	346 272

Beregning Akonto oppvarming tappevann

Budsjettår

Inneværende år	164 430
Budsjettår	164 430
Endring budsjettår i %	0 %

Oversikt akonto oppvarming tappevann per seksjon

Andel	Grunnlag fordelingsnøkkel	Fordelingsnøkkel	Akonto pr. år inneværende år	Akonto pr. mnd. inneværende år	Akonto pr. mnd. budsjettår
1	0,02	0,021	3 480	290	290
2	0,02	0,021	3 480	290	290
3	0,05	0,053	8 700	725	725
4	0,01	0,011	1 740	145	145
5	0,01	0,011	1 740	145	145
6	0,02	0,016	2 610	218	218
7	0,04	0,037	6 090	508	508
8	0,02	0,021	3 480	290	290
9	0,01	0,011	1 740	145	145
10	0,07	0,074	12 180	1 015	1 015
11	0,03	0,032	5 220	435	435
12	0,07	0,074	12 180	1 015	1 015
13	0,03	0,032	5 220	435	435
14	0,02	0,016	2 610	218	218
15	0,02	0,016	2 610	218	218
16	0,05	0,048	7 830	653	653
17	0,07	0,074	12 180	1 015	1 015
18	0,06	0,058	9 570	798	798
19	0,01	0,011	1 740	145	145
20	0,02	0,021	3 480	290	290
21	0,02	0,016	2 610	218	218
22	0,07	0,074	12 180	1 015	1 015
23	0,05	0,053	8 700	725	725
24	0,05	0,053	8 700	725	725
25	0,07	0,074	12 180	1 015	1 015
26	0,01	0,011	1 740	145	145
27	0,03	0,032	5 220	435	435
28	0,03	0,032	5 220	435	435
Sum	1,00	1,000	164 430	13 703	164 430

081 - Budsjett ...

Name

Autzen, Ine Ongre

Date

2023-12-14

Identification

 Autzen, Ine Ongre



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

UAVHENGIG REVISORS BERETNING
Til årsmøtet i SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet***Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 54 som viser et overskudd på kr 621 656. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 revisors oppgaver og plikter se: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Tromsø, 26. februar 2024

Alfa Revisjon AS

Anna Olsen

Anna Olsen

Statsautorisert revisor

Schweigaards gate 54A

Nabolaget Gamlebyen nordre - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Oslo gate	0 min
Linje 2N, 3N, 4N, 37, 100, 110	0 km
Oslo Hospital	7 min
Linje 13, 19	0.5 km
Grønland	10 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.8 km
Oslo S	16 min
Totalt 24 ulike linjer	1.2 km
Oslo Gardermoen	40 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.)	5 min
320 elever, 25 klasser	0.4 km
Tøyen skole (1-7 kl.)	12 min
342 elever, 16 klasser	0.9 km
Vahl skole (1-7 kl.)	16 min
203 elever, 13 klasser	1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	11 min
597 elever, 44 klasser	0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.)	25 min
417 elever, 28 klasser	1.9 km
Hersleb videregående skole	18 min
Heltberg gymnas	21 min
160 elever, 7 klasser	1.5 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

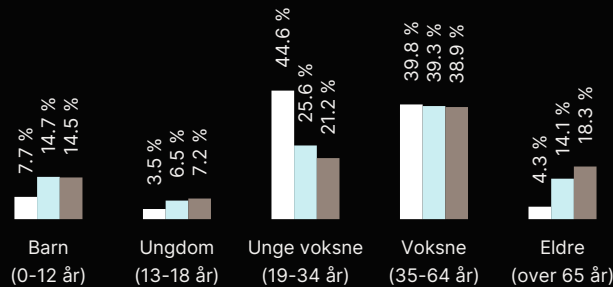


Kvalitet på skolene
Bra 69/100



Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

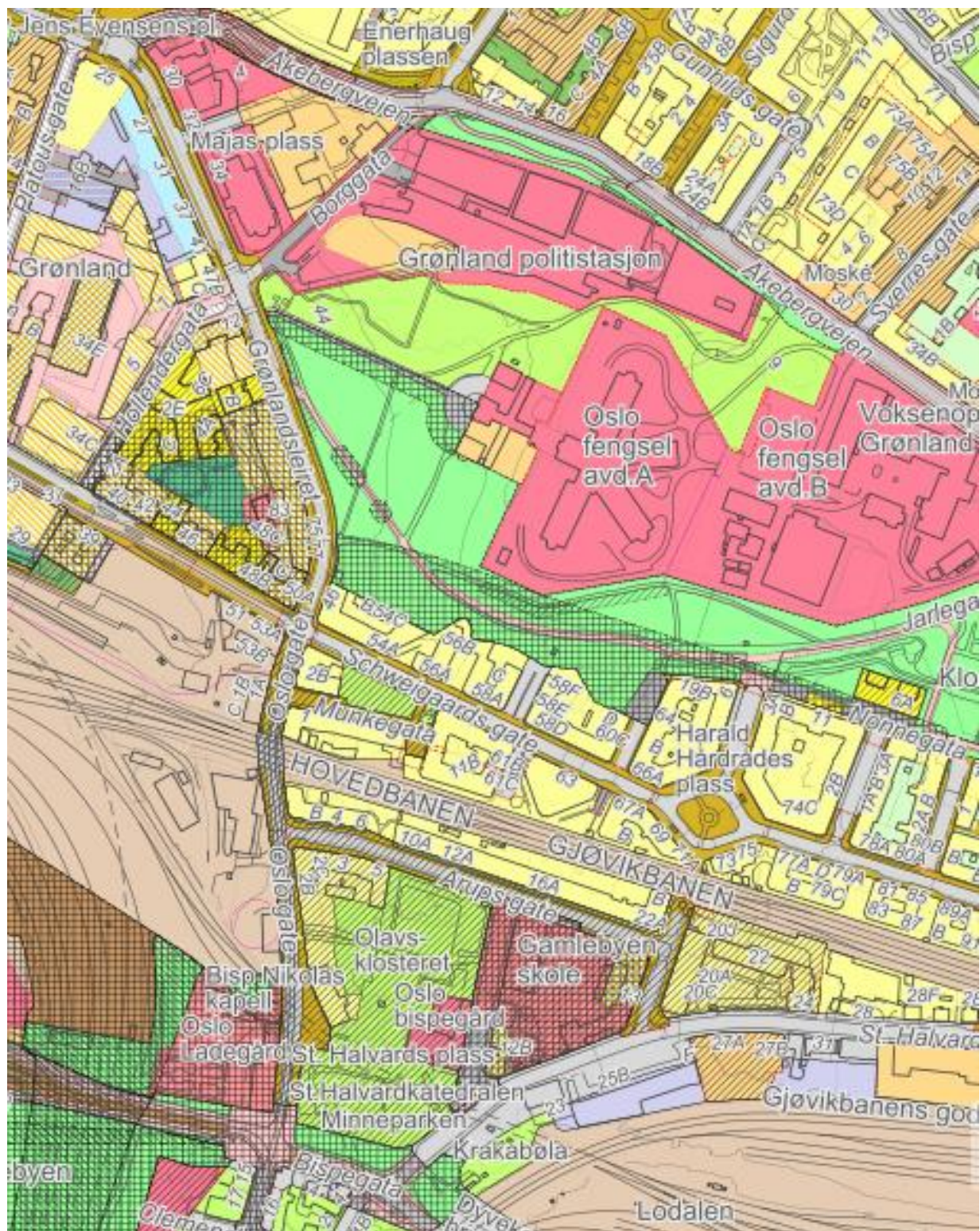
Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)	2 min
77 barn	0.1 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 år)	6 min
70 barn	0.4 km
Papaya Kanvas-barnehage (1-5 år)	7 min
36 barn	0.6 km

Dagligvare

Joker Gamlebyen	0.1 km
Søndagsåpent	
Matkroken Schweigaardsgate	3 min
Søndagsåpent	0.3 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Anmeld
situation
5 Tegn.

Bygningsanmeldelse

angaaende

Vaeringshus

for Matr.-No.

46 Grønlandsleiet

Indleveret

12 Novbr. 1891

Attesteret

28. 11. 92

Schweizærdst. 54

Overens om den andre Smedhedskommissionen.
Ved Priationens indsigelse at bemærke, og
med Bygningen forbeholdt kan det set den 2
minde godt sammentruet. Hvoften is fore-
slaan Vaggen A sammen med midte Stenog
appart af 16 Sten skær for 1 Stage af. Desuden
man Fikene i disse Vagge rykkes frem som bagte
Vagge blaa 15ten Lyk af Trappegangvognen
forbeholdt med Hærvagge med solid Forankring.

Christiania den 18. November 1891

B. Langel



Indtalt at bemærke med Stenog

Enns 17. 91.

Stenog



Indtalt at bemærke

2. 12/11 1891.



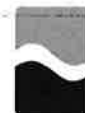
Theodor Galus

Sender de Stadsingeniøren de Appellat af de
3 §§ 13, 14, 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 19. November 1891

20/11 - 23/11 91.

G. Bull



Kartverket

HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240209
Vår referanse: 3648304/25490982
Bestilling: C3 2025-01-07 (4) 15

Dato
07.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
508522	105	27.8.1981	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	233	374	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

DAGBOKFØRT

27. AUG 81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDEB E G J Æ R I N G
T I L
OSLO BYSKRIVEREMBEDE
OM OPPDELING I EIERSEKSJONER
AV EIENDOMMEN
GNR: 233, BNR: 374, SCHWEIGAARDSGATE 54

Undertegnede JAN OPSAHL begjærer herved eiendommen oppdelt i eierseksjoner, og nedenstående utdrag av sameiekontrakt tinglyst som hefte på eiendommen.

- 1) På eiendommen er i følge approbasjon under totalrestaurering etter brann en forbygning (A) på 4 etasjer + kjeller og loft med 19 leiligheter og ett butikklokale, samt en bakbygning (B) på 4 etasjer + kjeller og loft med 8 leiligheter. Byggearbeidene forventes avsluttet i august 1982.
- 2) Eiendommen skal for fremtiden være oppdelt i 28 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken, og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett til vedkommende leilighet eller butikklokale, samt lofts- og/eller kjellerbod etter følgende fordelingsliste:

Seksjon nr.:	Byg- ning:	Leil. nr.:	Eta- sje:	Areal: m ² :	Ant. rom:	Kjeller bod nr:	Lofts bod nr:	Sameie- brøk:
--------------	------------	------------	-----------	-------------------------	-----------	-----------------	---------------	---------------

01	B	101	1	52	1	01	18	52/2365
02	B	102	1	47	1	02	19	47/2365
03	A	103	1	85	2	25	-	85/2365
04	A	Butikk	1	72	3	24	-	72/2365
05	A	104	1	59	2	26+27	-	59/2365
06	A	105	1	79	2	09	07	79/2365
07	A	106	1	103	4	10+11	10	103/2365
08	B	201	2	52	1	03	20	52/2365
09	B	202	2	47	1	04	21	47/2365
10	A	203	2	123	4	23	03	123/2365
11	A	204	2	109	3	22	04	109/2365
12	A	205	2	101	4	12+13	11	101/2365
13	A	206	2	103	4	14	12	103/2365
14	B	301	3	52	1	-	22	52/2365
15	B	302	3	47	1	-	23	47/2365
16	A	303	3	123	4	21	05	123/2365
17	A	304	3	109	3	20	06	109/2365
18	A	305	3	101	4	15	13	101/2365
19	A	306	3	103	4	16	14	103/2365
20	B	401	4	52	1	-	24	52/2365
21	B	402	4	47	1	-	25	47/2365
22	A	403	4	123	4	05	15	123/2365
23	A	404	4	109	3	06	16	109/2365
24	A	405	4	101	4	07	08	101/2365
25	A	406	4	103	4	08	02	103/2365
26	A	501	5	92	3	19	01	92/2365
27	A	502	5	96	3	18	09	96/2365
28	A	503	5	75	2	17	17	75/2365

2.365 m² 74 rom

2365/2365

=====

- 3) Seksjonene kan fritt pantsettes opp til 80% av verditakst til enhver tid. Slik takst skal være avholdt av en takstmann godkjent av Oslo og Omegn Huseierforening.
- 4) Misligholder en sameier sin plikt til å betale sine ytelser

./2

Begjæring til Oslo Byekriverembete

Schweigeardsgate 54

side - 2 -

etter fordelingsbrøken, eller på annen måte vesentlig mis-
likholder sameleavtalen, kan de andre sameiere kreve ved-
kommende utløst av sameiet.

- 5) Sameiet har panterett for inntil kr. 10.000,- kronertitusen -
i hver aksjon for mulige udekkede forpliktelsener overfor sam-
elet, med prioritet etter 80 % av verditakst, jfr. pkt. 3.
- 6) Ingen av sameierne har adgang til å kreve innløsning av sin
andel, eller oppløsning av sameiet.
De andre sameierne kan heller ikke kreve utløsning av en
sameier, jfr. dog pkt. 4.

Det vedlegges situasjons- og etasjeplaner i underskrevet stand,
med tinglysningsgjenter.

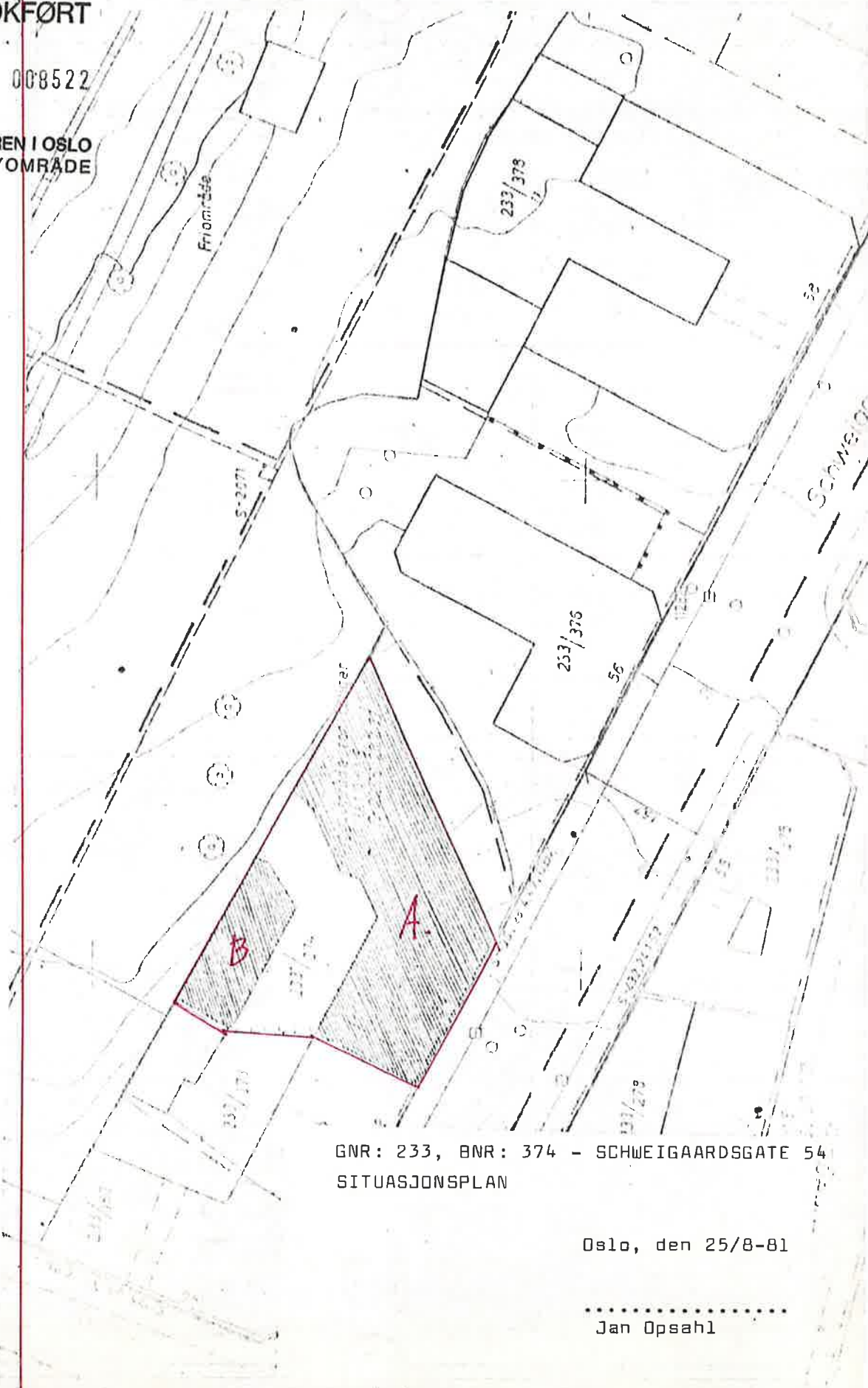
Oslo, den 25. august 1981

.....
Jan Opsahl
Pnr: olo432.34389

DAGBOKFØRT

27.AUG.81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



GNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54
SITUASJONSPLAN

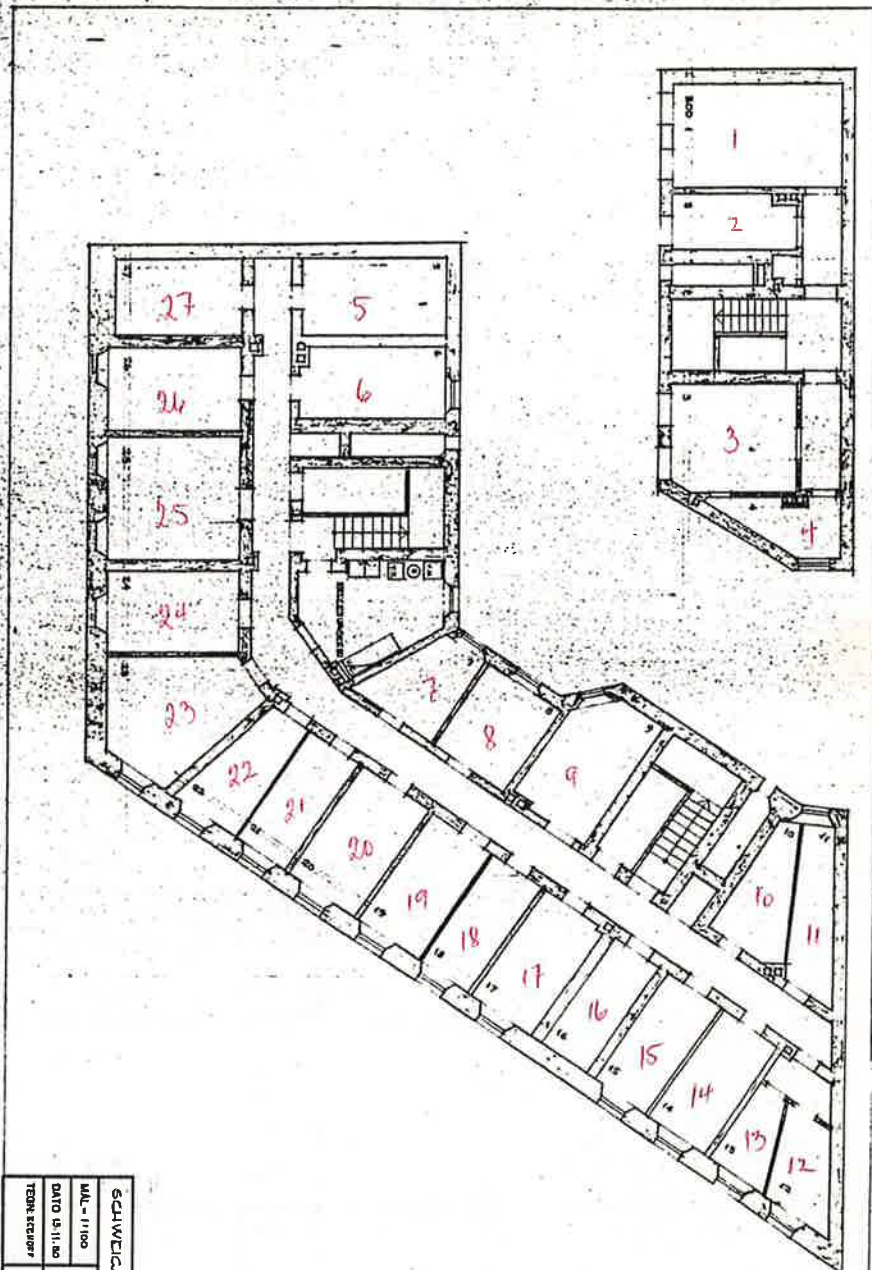
Oslo, den 25/8-81

.....
Jan Opsahl

DAGBOKFØRT

27.AUG.81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



SCHWEIGAARDS GATE 34		BLNR.
MÅL 1:100	NY PLAN ETTER	1927
DATA 15.11.80		6
TEGN. KJELLER	ARKITEKT FIRM JARLE BERG	
NAR EGNHET MÅL - 000 VEDLØY NIL.		

GNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54

KJELLERPLAN

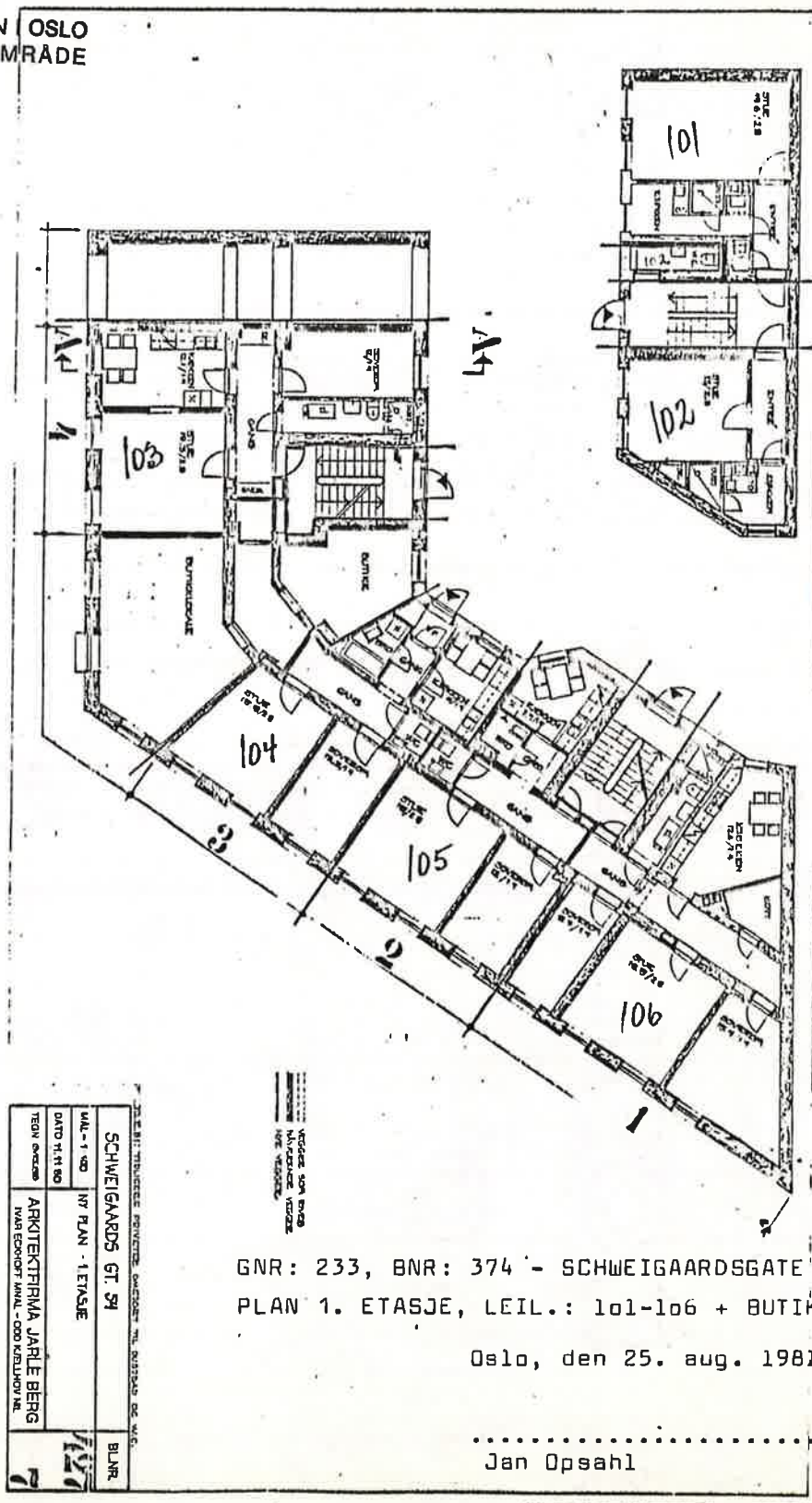
Oslo, den 25/8-81

.....
Jan Opsahl

DAGBOKFØRT

27.AUG.81 008522

BYSKRIVEREN / OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



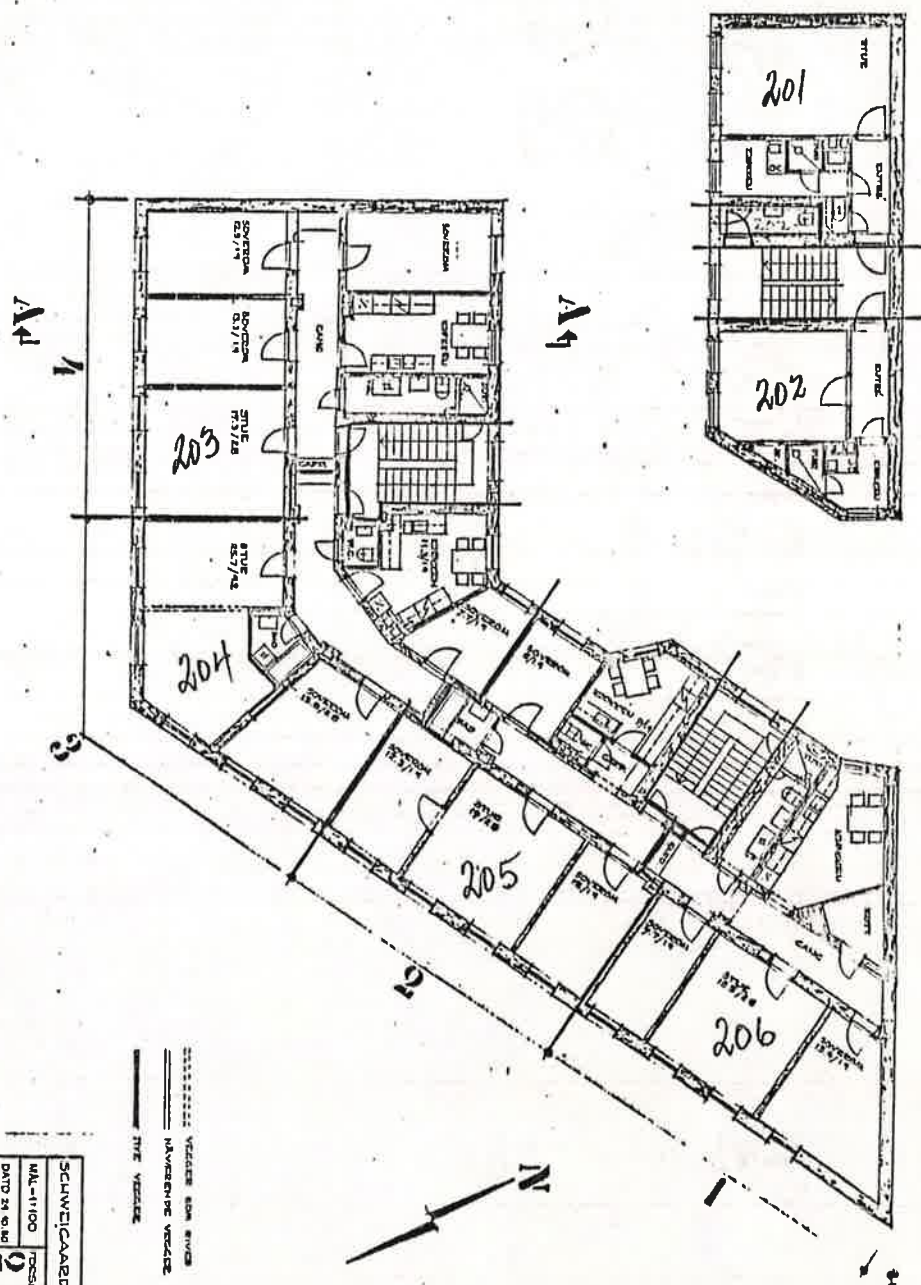
GNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54
PLAN 1. ETASJE, LEIL.: 101-106 + BUTIKK
Oslo, den 25. aug. 1981

Jan Opsahl

DAGBOKFØRT

27 AUG 81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADE



GNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54
PLAN 2. ETASJE, LEIL.: 201 - 206

Oslø, den 25. aug. 1981

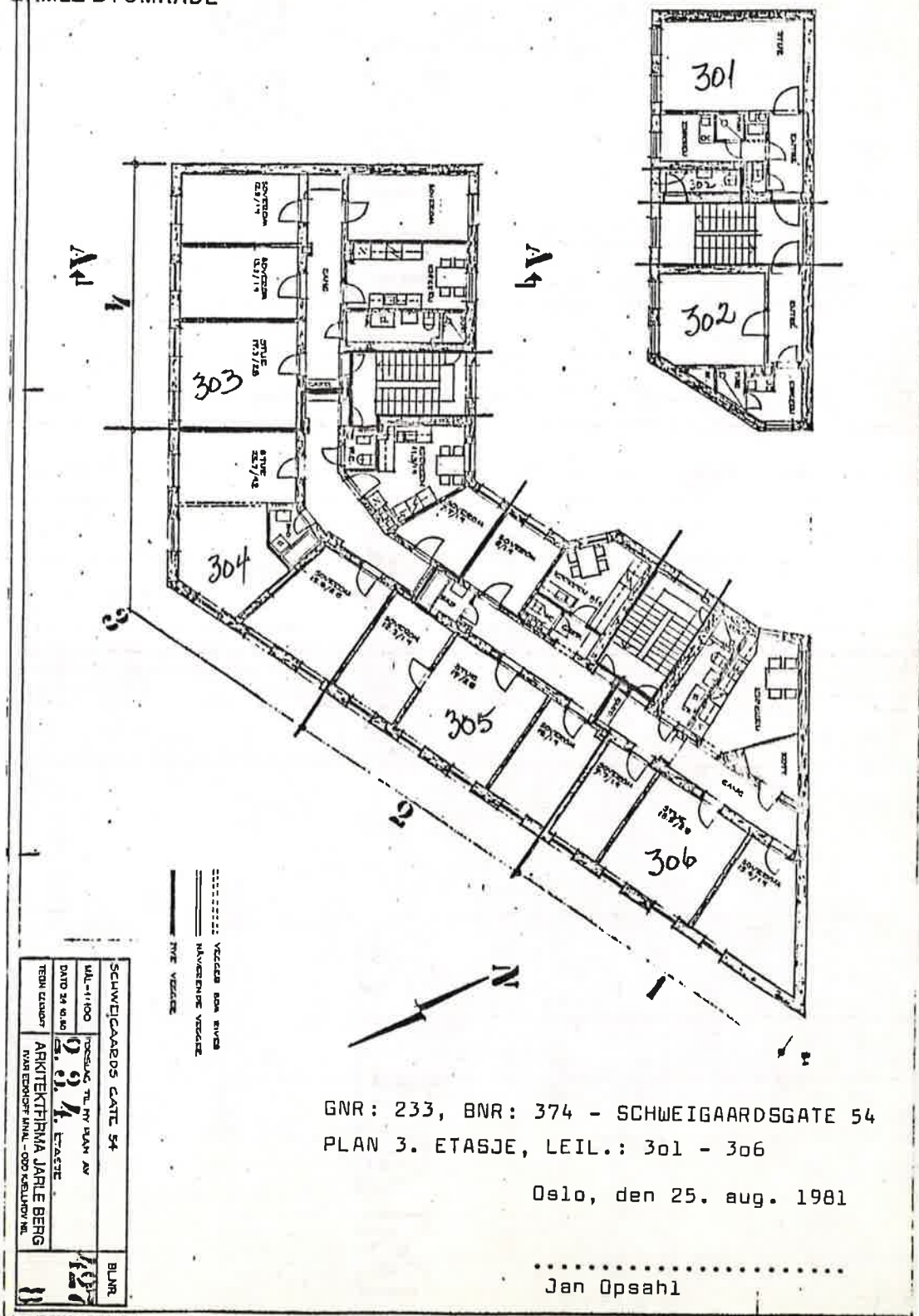
Jan Opsahl

SWHWEICARDS CATTE 34	BLNR
ML-11100 DATED 24 06 80 YESHCEKUDIT	YESHCEKUDIT ARKITEKTINRA JARLE BERG MAR BERGOTT MALL - ODD KESTADYR NR.

DAGBOKFØRT

27.AUG.81 008522

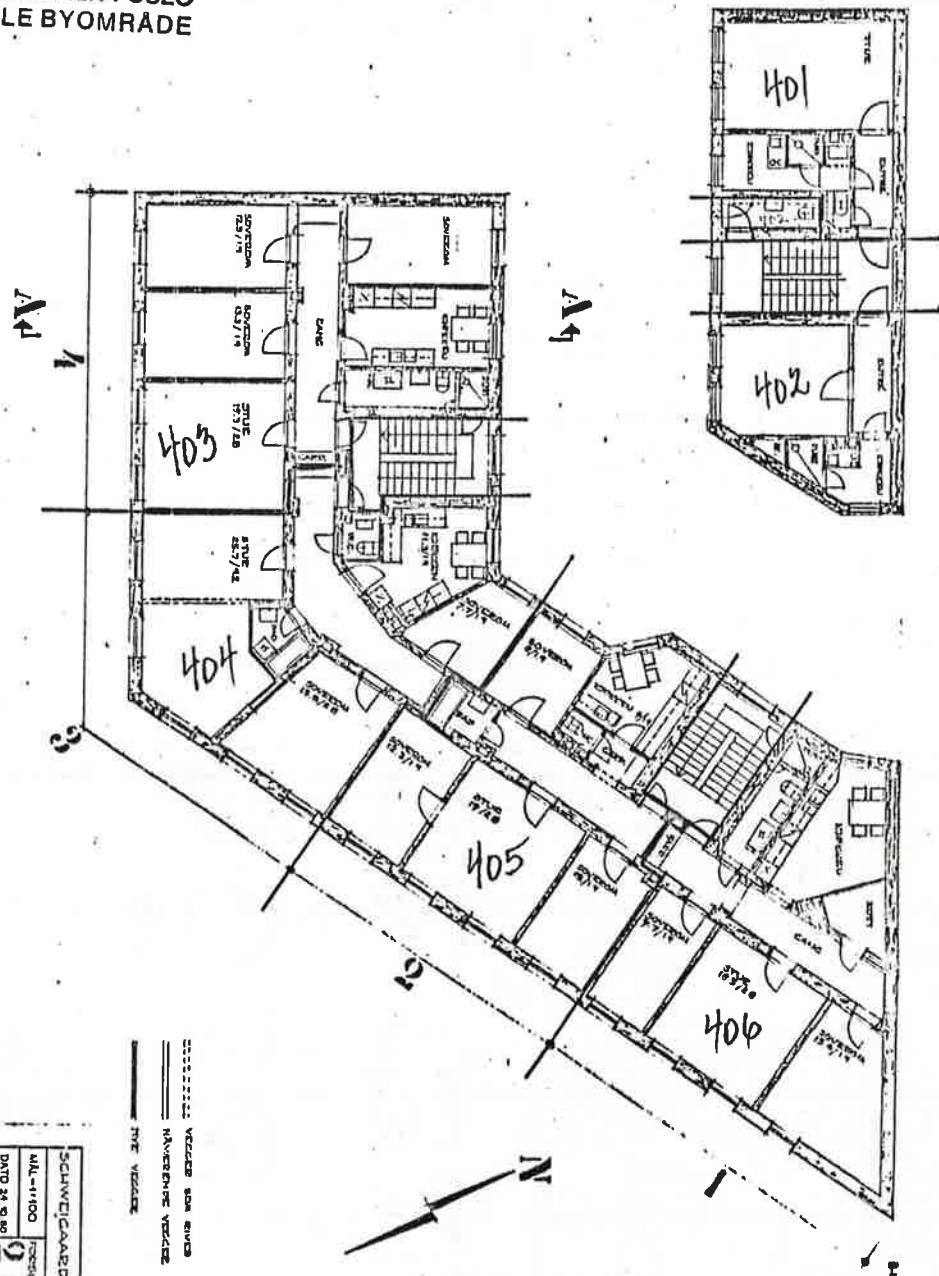
BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



DAGBOKFØRT.

27 AUG 81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRÅDE



GNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54
PLAN 4. ETASJE, LEIL.: 401 - 406

Oslø, den 25. aug. 1981

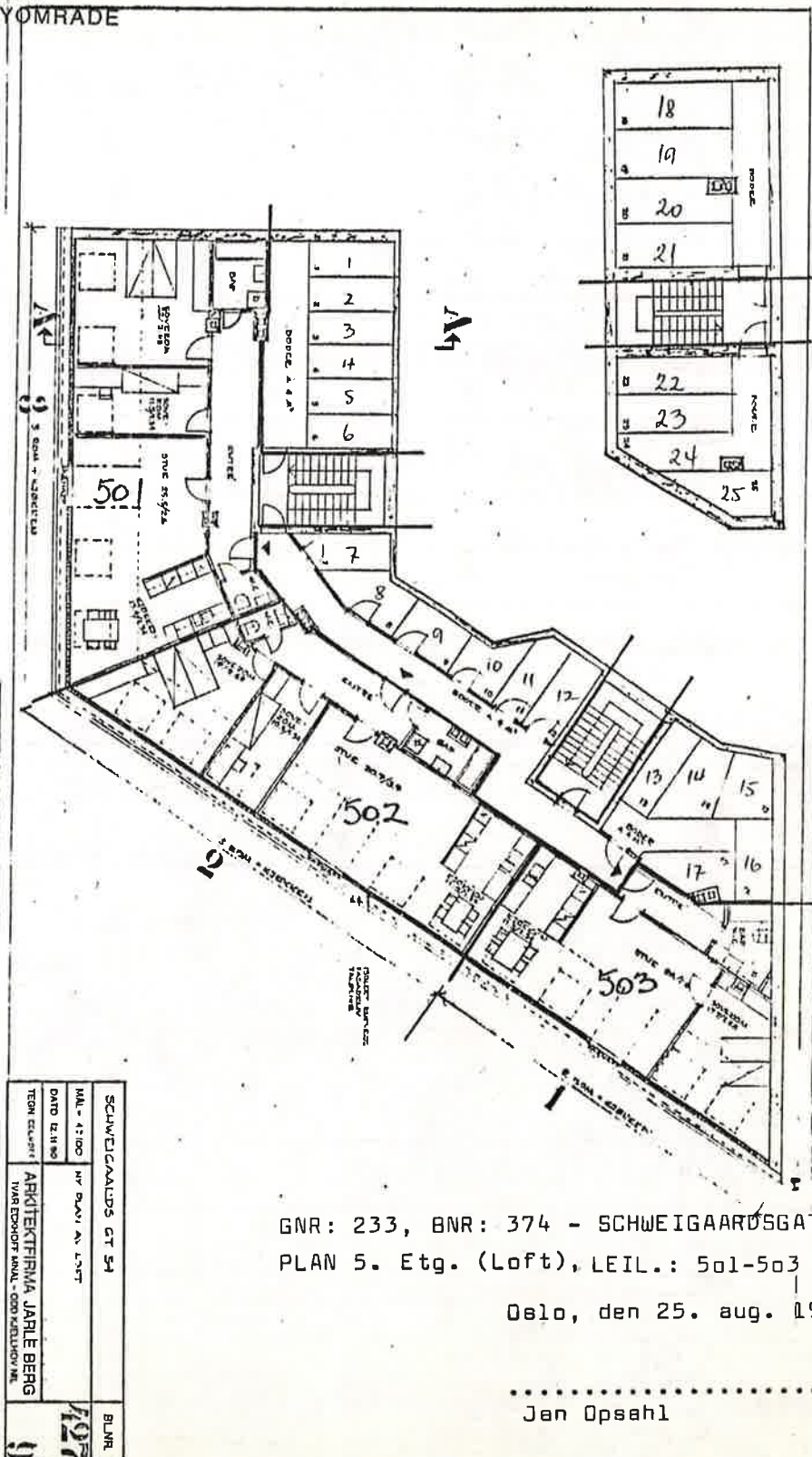
Jan Opsahl

SWHWEICARD03	CATE 34	BLNR
ML-11100	FORCING THE NEW PLAN	203
DATE 24 08 80	BY 034	203
VEGETECARD	ARIKITEKTINMA JARLE BERG	203
	MARICHOF MILK - 000 ZELTNOH NL	203



DAGBOKFØRT

27.AUG.81 008522

BYSKRIVEREN I OSLO
GAMLE BYOMRADEGNR: 233, BNR: 374 - SCHWEIGAARDSGATE 54
PLAN 5. Etg. (Loft), LEIL.: 501-503

Oslo, den 25. aug. 1981

.....
Jan Opsahl