PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

SCHWEIGAARDS GATE 78B

VEDLEGG TIL SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Opplysninger fra forretningsfører

Vedtekter og husordensregler

Årsmøtedokumenter 2025

Ekspedisjonsdok. våningshus

Ekspedisjonsdok. innredning bad og WC

Ferdigattest sammenslåing leiligheter m. tegninger

Ferdigattest piperehabilitering

Ferdigattest nye vinduer

Reguleringskart med bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Bud og budgivning

Tilstandsrapport

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Leilighet

Schweigaards gate 78 B, 0656 OSLO

OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 403, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 20.03.2026 **Rapportdato:** 07.04.2026 **Oppdragsnr.:** 14158-2660 **Eiendomsverdi ref nr:** EV8753

Foretak: OP Arnesen AS **Takstingeniør:** Ole Peter Arnesen

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

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

OP Arnesen AS

Rapportansvarlig



Ole Peter Arnesen
Uavhengig Takstingeniør
op@oparnesen.no
950 70 070

Norsk takst

O P Arnesen AS
Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig
Telefon. 950 70 070
op@oparnesen.no

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Beskrivelse av eiendommen

3-roms eierseksjon med sentral og attraktiv beliggenhet ved Harald Hårdrådes plass i Gamlebyen.

Gården er en klassisk bygård fra 1890.

Leiligheten ligger i 3. etasje med takhøyde på opptil 3,15 m.

Boligen består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue, gang og 2 soverom.

I tillegg disponerer seksjonen en kjellerbod på 9 m² og en loftsbod med gulvareal på 5 m².

Det er vinduer med 3-lags isolerglass fra 2022.

El-tilsyn i 2025 og avvik er rettet.

Oppvarming med panelovn og varmekabler.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

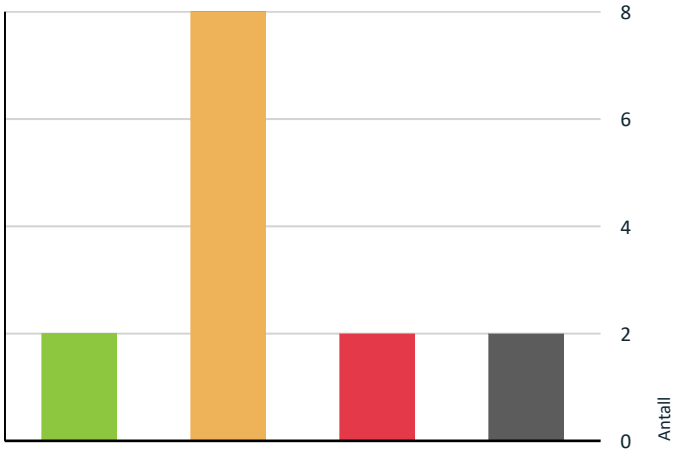
Leilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom.

Sammendrag av boligens tilstand

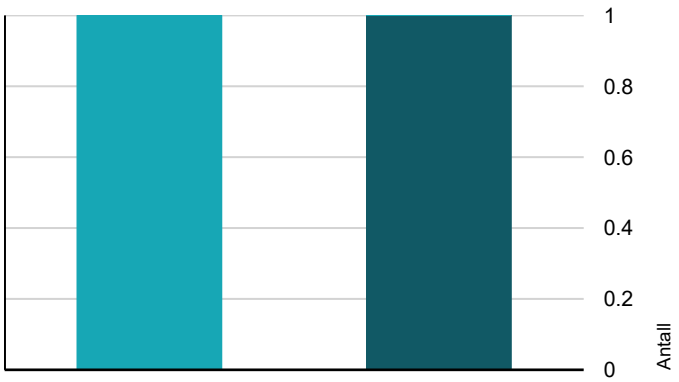
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Bygning generelt	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1890

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Bolig

UTVENDIG

TG IU Bygning generelt

Beskrivelse

Klassisk bygård over 4 etasjer, loft og kjeller. Bygårder fra før forrige århundreskifte er også betegnet som 1890 gårder. Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet, i murkonstruksjoner og med trebjelkelag som etasjeskiller. Enkelte skjevheter forekommer og tilhører normalen i eldre bygårder. Fasader er pusset og malt. Fasaden mot gaten er utsmykket med trekninger, ornamenter og konsoller. Takkonstruksjonen er utført som valmtak tekket med takstein/plater.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2022.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 35 dB.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Døren tar litt i karmen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Døren må justeres.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater består av laminat og vinylbelegg.
Vegger og himlinger består av malt mur og malte plater.
Takhøyden er på opptil 3,15 m. Nedforet i entrèen og på badet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater har skader og slitasje utover normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag som etasjeskille.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt 40 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen og 70 mm på kjøkkenet. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 3 basert på standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er krav til kostnadsestimat ved tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder. Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen umiddelbare tiltak er nødvendige. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må imidlertid høydeforskjeller rettes opp. Det vil ikke være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak men dersom boligen en gang skal renoveres kan det vurderes. Eventuell oppretting kan utføres med avrettingsmasse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er ikke ildsated i leiligheten.
Ferdigattest for rehabilitering av 4 piper i Schweigaards gate 78 er fremlagt.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Dører med noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes vedlikehold.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad med flislagt gulv og varmekabler. Dels malte og dels flislagte vegger. Nedforet malt himling. Elektrisk vifte fungerer ikke. Det er sluk av rustfritt stål men ukjent membran/tettesjikt.
Badet er utstyrt med dusjhjørne, servant med skap, speil med lys, veggskap og gulvmontert wc samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det installeres tett dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

3. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det må imidlertid presiseres at målingen ikke kunne gjennomføres helt inntil veggplaten bak flisene på badet og det er derfor noe usikkerhet.



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

- Integrert stekeovn.
- Nedfelt platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Plass for frittstående kjøl og frys.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist enkelte skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes utbedring/utskiftning og det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstoppventil for røropplegg i rom uten sluk.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilator med alder og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenventilatoren fungerer men utskiftning bør påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannforsyning med kobberrør. Felles varmtvann.
Det er stoppekraner ved tappestedene i leiligheten.
Hovedstoppekran er plassert i kjelleren. Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.
Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

Elektrisk anlegg

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.
Det er 4 fordelingskurser.
Hovedsikringer på 32 A.
Fjernavlest måler.
Det er opplyst om El-tilsyn i 2025 og at avvik er rettet.

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

Spørsmål til eier

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

   Det foreligger for retting av avvik etter tilsyn i 2025.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei



OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

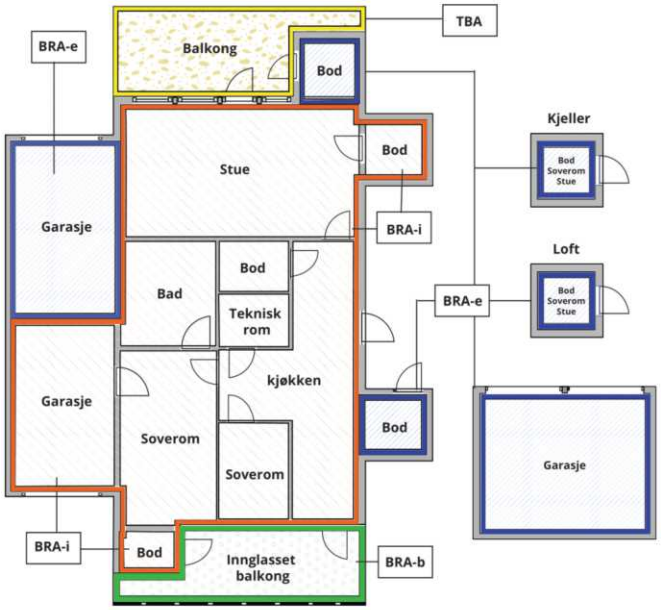
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
3. Etasje	50			50			50
Loft						5	5
Kjeller		9		9			9
SUM	**50**	**9**				**5**	**64**
SUM BRA	**59**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue, gang, soverom, soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Eksternt bruksareal gjelder kjellerbod på 9 m² og loftsbod med gulvareal på 5 m².
Takstmannen antar at loftsboden ikke er måleverdig på grunn av skråtak.
Det er i tillegg opplyst at bod i oppgangen på ca 1 m² deles med naboseksjonen.
Bodene er ikke besiktiget eller oppmålt og arealene er hentet fra tidligere salgsprospekt.
Boder som ligger utenfor boenheten og som det er opplyst at tilhører boenheten, er 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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmannen har ikke innhentet tegninger.
Det er opplyst i tidligere salgsprospekt at planløsningen er endret ved at det er etablert et ekstra soverom.

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	50	0

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.3.2026	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	403		6	549 m²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Schweigaards gate 78 B, 0656 OSLO

Hjemmelshaver

Nala Eiendom AS

Kommentar

Eiendommen er seksjonert og arealet gjelder hele Sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet i Gamlebyen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig vann.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

Om tomten

Eiet tomt på 549 m² som tilhører Sameiet.

Parkering

Beboerparkering i området.

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.03.2026	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	20.03.2026	Opplysninger gitt av rekvirent i telefonsamtale.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	18.03.2026	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.03.2026	
2	07.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

OP Arnesen AS
Trudvangveien 26
1368 STABEKK

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

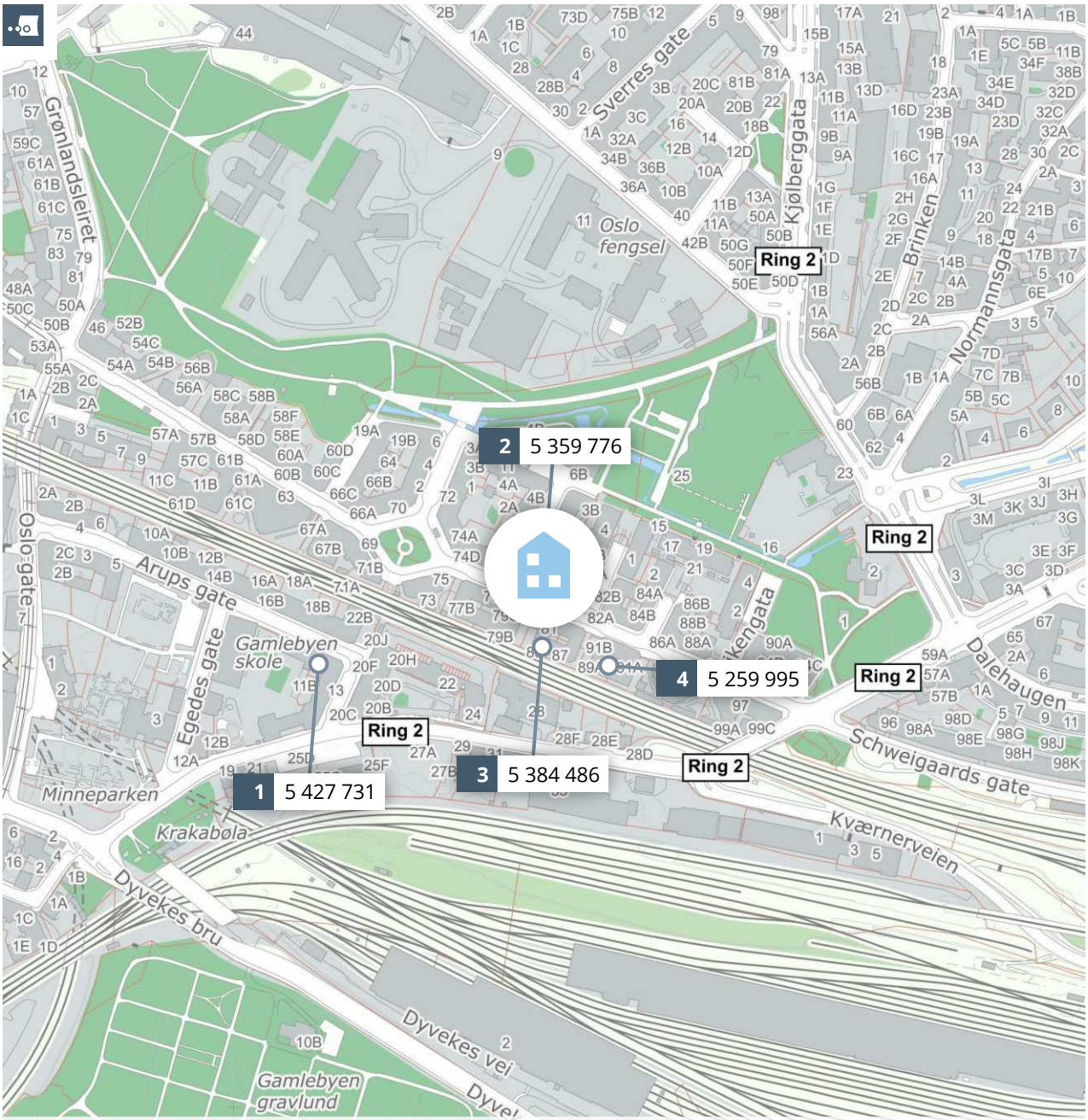
•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og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

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

PERSONVERN

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

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no.
Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.
Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften.
Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.



Meglers verdivurdering

SCHWEIGAARDS GATE 78 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 07.04.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schweigaards gate 78 B, 0656 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1890

GNR 233 BNR 403 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 4

Verdivurdert til

4 700 000

109 423	4 809 423	96 188
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	50 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	5 m²
Byggeår						1890

Fellesutgifter	4 641
Formue	61 417
Soverom	2
Etasje	3

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Arups gate 11 A 48 m² 1898 4. etg 1 sov	25.02.2026	4 900 000	**5 170 000**	257 731	5 427 731	**113 078**
2 Schweigaards gate 78 B 50 m² 1890 2. etg 2 sov	30.01.2026	5 300 000	**5 250 000**	109 776	5 359 776	**107 196**
3 Schweigaards gate 83 55 m² 1890 2. etg 1 sov	23.02.2026	4 800 000	**5 200 000**	184 486	5 384 486	**97 900**
4 Schweigaards gate 89 B 55 m² 1890 2. etg 2 sov	26.01.2026	5 150 000	**5 130 000**	129 995	5 259 995	**95 636**

Dette er en gjennomgående 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i Gamlebyen.

Leiligheten har noe oppgraderingsbehov med stort potensiale. Her har du et godt utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem, med klassiske detaljer som god takhøyde og store vindusflater.

Boligen ligger sentralt til, med gangavstand til flotte grøntområder, restauranter og barer, dagligvare, treningssenter, kollektivtransport og mye, mye mer.

Høydepunkter verdt å merke seg:
- Store vindusflater.
- Takhøyde på opptil 3,15 m.
- Vender ut mot rolig sidegate.
- Gjennomgående planløsning.
- Kort vei til flotte grøntområder.
- Varmtvann og bredbånd inkl. i felleskostnadene.
- Gode bussforbindelser rett utenfor døren.
- El-tilsyn i 2025 og avvik er rettet.
- Ferdigattest på 4 rehabiliterte pipeløp i sameiet fra 2023.
- Nye vinduer fra 2022.

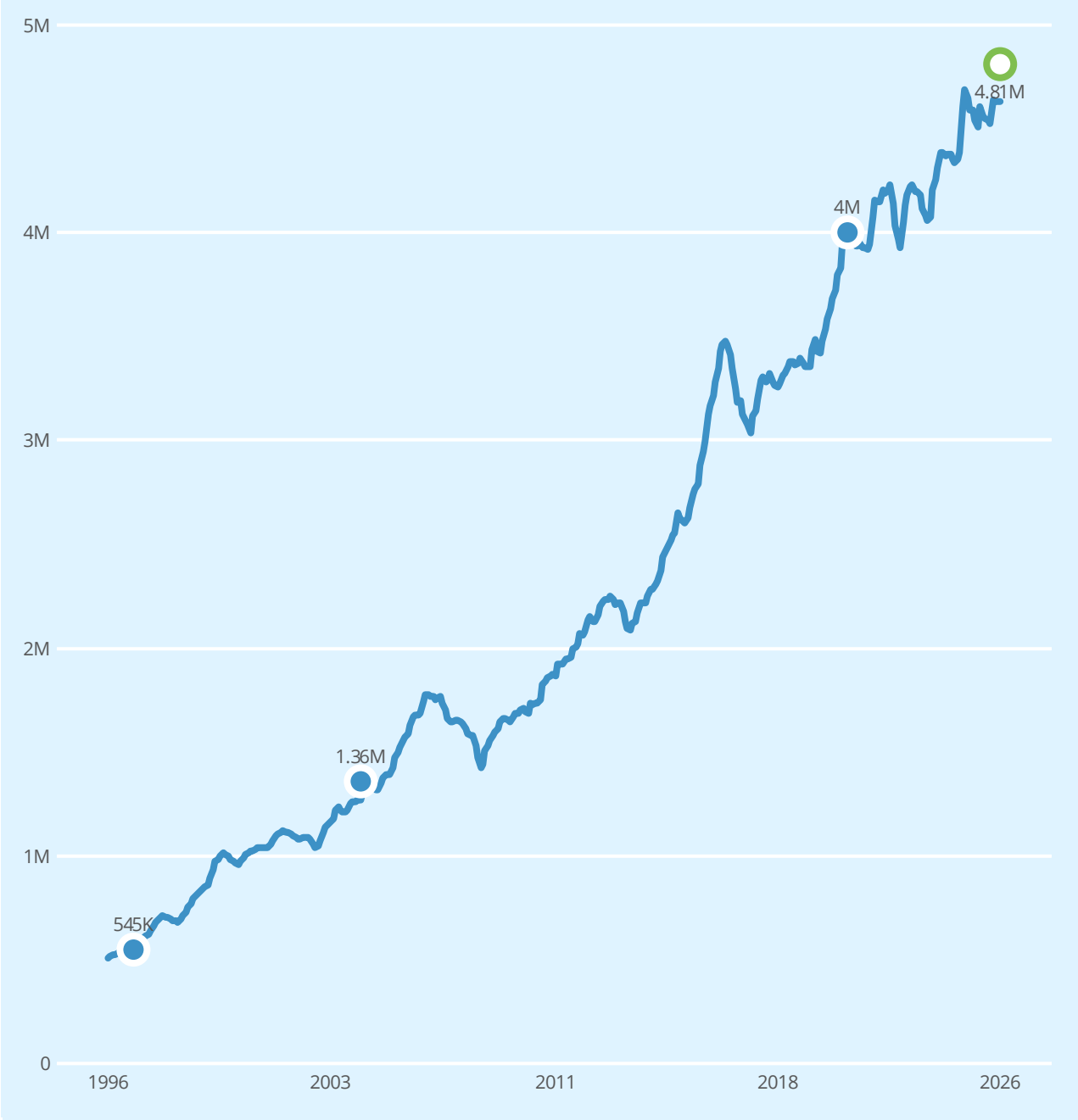
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
05.03.2021	16.03.2021	02.06.2021	3 650 000	4 000 000	0	4 000 000
28.10.2004		15.12.2004	1 190 000	1 360 000	-	1 360 000
23.05.1997		23.05.1997	-	545 000	-	545 000

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 4 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

7.3M
7.1M
6 778 000 Prisantydning i snitt
6.5M
6.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

5.6M
5.4M
5 331 000 Salgspris i snitt
5 201 000 Prisantydning i snitt
5.0M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
30
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

107 496 Gamle Oslo bydel i snitt siste 3 mnd

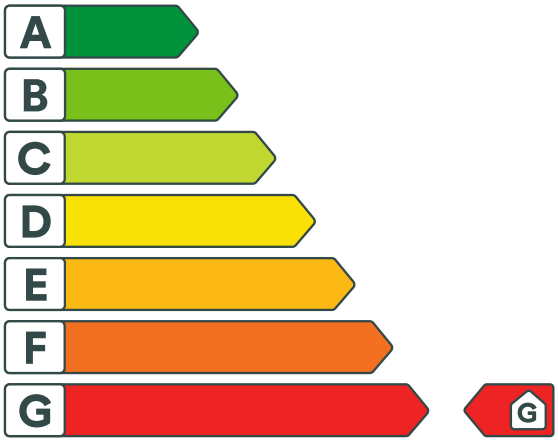
96 188 Schweigaards gate 78 B Totalpris 4 809 423
94 898 GAMLEBYEN RODE 4 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Schweigaards gate 78B, 0656 OSLO**	
Dato for energimerking **26.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-275346**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80609132**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **403**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1890**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **362,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **362,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 149 kWh**

Schweigaards gate 78B, 0656 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Schweigaards gate 78B, 0656 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Komplett

Oppdragsnr.
306260069

Selger 1 navn
Stian Krog

Gateadresse
Schweigaards gate 78B

Poststed	Postnr
Oslo	0301

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306260069

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306260069

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stian Krog	62b012d18d2b4e1ada438 6b40269a7404769f4cd	30.03.2026 08:58:42 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 306260069

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Vår dato.:	**Vår ref.:**
20. mars 2026	324/20/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres.ref.:**
E20260462	306260069

Komplett Eiendomsmegling AS
Schweigaards gate 40
0191 OSLO

E-post: joachim.jullum@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 481 04 899

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE: Sameiet Schweigaards Gate 78
SEKSJONSNUMMER: 6
EIER(E): Nala AS

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

Megleropplysninger:	Kr 4 382	Inkl. mva.
Eierskiftegebyr:	Kr 6 725	Inkl. mva.

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

Vedlegg:
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

Boligopplysninger:

Sameiet Schweigaards Gate 78
Schweigaards Gate 78
0656 OSLO

Vår ref.: 324/20
Type: Eierseksjonssameie
Eiere: Nala AS

Organisasjonsnr: 985 225 354 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 641**

Felleskostnader:	Vedlikeholdstillegg	481
	Tillegg bredbånd	293
	FELLESUTGIFTER	3 020
	Avdrag IN-lån	167
	Renter IN-lån	680

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	109 423	Gjeld siste årsoppg.:	109 776
Klient ajourf. lån:	1 894 162,69	Klient gj. s. årsoppg.:	1 704 467

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 83987218617, Svenska Handelsbanken AB NUF
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 20.03.2026: 7.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 260
Saldo per 20.03.2026: 1 698 983
Andel av saldo: 109 423
Første termin/første avdrag: 30.11.2022 (siste termin 31.10.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Tor Gjendem
Adresse: Lupinveien 26
Postnr/-sted: 1346 GJETTUM
E-post: schweigaardsgate78@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 20.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	109 776	Andre inntekter:	2 913
Annen formue:	61 417	Utgifter:	8 754		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1896
Gårds/bruksnr: 233/403 - seksjon:6
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	82288415

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1980	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:			

Sameiet Schweigaards Gate 78	**Vår ref.:**	324/20
Schweigaards Gate 78	**Type:**	Eierseksjonssameie
0656 OSLO	**Eiere:**	Nala AS

Organisasjonsnr: 985 225 354

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard: Nei Kategori: 324-002

Fasiliteter:

GENERELT
Byggeår 1896, rehabilitert i 1985.
Gml. brl. bestod av 10 leil. Ved stiftelsen av sameiet har det tilkommet 3 nye seksjoner som tidligere har vært fraseksjonert som næring.
Våren 2015 seksjoneres ut nok en seksjon slik at sameiet nå blir bestående av 14 seksjoner.

Bygården er oppført på Gul Liste hos Oslo kommune.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles direkte fra leverandør. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Kontaktinfo på innsiden av postkassen

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

KABEL-TV/BREDBÅND
Sameiet har avtale med Global Connect om levering av internett med fiberteknologi.
Den enkelte seksjonseier kan bestille digital-TV gjennom Homenet eller andre leverandører for egen regning.

VAKTMESTER
Sameiet har ikke fast vaktmester.

Annen informasjon:

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET

Vedtatt i sameiermøte
den 2. april 2001
i medhold av lov om eierseksjoner 27. mai 1997
Sist endret på årsmøte
den 18. mars 2019

§ 1. NAVN FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet har forretningskontor i Oslo.
Sameiet består av 14 boligseksjoner.
Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 233 bnr 403 i Schweigaards gate 78 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseierne er medeiere av sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet/næringslokale som er knyttet til bruksenheten. 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.

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 eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende 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.

Seksjonseiere gis ikke adgang til å omgjøre/dele boligen til flere hybler og til flere boende enn det boligen har vært bygget for. Boligen skal ha minst ett felles oppholdsrom som er tilstrekkelig dimensjonert for opphold

§ 3. FELLESUTGIFTER (HUSLEIE)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Herunder inngår også inngangsdører til seksjonen, vinduer samt forskriftsmessig brannsikkerhetsutstyr. Styret kan i tilfeller av generell oppussing av gården eller forsømmelse fra sameier, besørge vedlikeholdet for den enkelte sameiers regning.

For vann- og avløpsledninger regner vedlikeholdsplikten fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonene sikringsboks.

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

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

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

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for registrering. Utleiere plikter å informere styret om hvilke leietakere som til enhver tid bor i seksjonene og gi kontaktopplysninger til styret.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år.
Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

§ 8. 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 andre organer.

Avgjørelsen som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som

har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører ned seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er til stede og begge er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn to deltakere, gjør møtelederens stemme utslaget.

I felles anliggender 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. Styret kan gi prokura.

§ 9. SAMEIERMØTET

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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.

§ 10. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skald isse saker behandles:
1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår - til eventuell godkjenning.
4. Velge styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11. MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

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

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

§ 12. OM SAMEIERMØTET

I sameiet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår av fullmakten. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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 har rett til å være tilstede på sameiermøtet og har rett til å uttale seg.

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

§ 13. REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets (statsautorisert eller registrert) revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 14. 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 lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med 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.

§ 15. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonslovens § 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.

§ 16. FRAVIKELSE

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

§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående 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 sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 19. HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende 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.

§ 20. BRUK AV FORSIKRING – DEKNING AV EGENANDEL

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før eierseksjonssameiets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal seksjonseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av seksjonseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter eierseksjonslovens § 31 anvendes.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 78

Vedtatt på sameiemøte 2005

Generelt

Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør - gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensregler.

1.
Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset - dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Bruk av radio, tv og platespiller skal til enhver tid være så dempet at naboene ikke blir sjenert. Det samme gjelder bruk av instrumenter. Piano må ikke berøre vegger og skal stå på gummiskåler e.l. for best mulig å isolere mot forplantning av lyden mellom vegg/gulv.

Det må vises spesielt hensyn når vinduene er åpne. Hvis man på grunn av selskapelighet må regne med at det vil bli mer støy enn vanlig en enkelt kveld, bør nærmeste naboer underrettes om dette. Banking eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.30 eller før kl. 07.00 med mindre helt spesielle grunner tilsier noe annet.

2.
Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt. Det er forbudt å røyke inne i fellesarealer. Foreldre må påse at barn ikke spiser innendørs i fellesarealer. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer for egne barns etterlatenskaper så som leketøy, papir osv. Om det tagges eller males på vegger, må disse rengjøres av den ansvarlige.

Søppel og andre gjenstander som settes igjen på sameiets fellesarealer etter utflytting vil bli fjernet / kastet av styret umiddelbart for sameierens egen regning og risiko. Utgiftene med dette skal dekkes av eier av leiligheten. OBF vil innkreve beløpet og evt. sende dette til inkasso og rettslig inndrivelse dersom beløpet ikke blir betalt.

3.
Søppelkasser må ikke benyttes til annet enn vanlig avfall fra husholdningen. Avfallet må være forsvarlig innpakket. Husholdningsavfall som ikke kan kastes i containere, så som flasker, glass, kartonger osv., skal legges i andre kasser andre steder som er satt opp til dette formål.

Alle er pliktig til å kildesortere søppel som anvist på søppelkassene!

4.
Det er forbudt å benytte trapper og inngangspartier som lekeplass. Det er heller ikke tillatt for ikke-beboere å benytte disse arealer som oppholdsplass. Det henvises til gårdsomsreglene vedrørende bruk av utearealet.

5.
Fellesarealer, så som trappeoppganger, må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander tilhørende beboere. Sykler må parkeres i sykkelstativene eller i egen bod, sko må oppbevares inne i leilghetene og barnevogner må parkeres i egen leilighet, eller i egen bod ute ved syklene. Nøkler til oppgang og barnevognbod kan kopieres fra styret. Beboerne må selv betale og utføre sliping av ekstranøkler.

6.
Det er tillatt å holde husdyr, såfremt dette ikke er til sjenanse for naboene. Hunder må ikke etterlates i leiligheten hvis de ikke er trent opp til dette uten å bjeffe eller hyle. Lufting av hunden må ikke foregå på lekeplasser og sandkasser, heller ikke innendørs. Hundens etterlatenskaper skal fjernes. Hunder som ikke er under eierens fulle kontroll og går ved eierens side, må holdes i bånd. Husdyr må ikke slippes ut i oppgangene alene, men følges helt ut (gjelder spesielt katter!). Ingen hunder skal løpe på egen hånd i inngangspartier, eller på andre fellesarealer ute eller inne. Eieren er ansvarlig for at reglene følges. Ved overtredelse, som på tross av skriftlig påtale fra styret, gjentas, kan husdyret forlanges fjernet innen 1 måned. For øvrig gjelder Norges Hundeeierforbunds regler for hundehold.

7.
Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser som til enhver tid er gitt for behandling av teknisk utstyr. Lufting skal skje gjennom ventiler, vinduer eller dører som fører direkte ut i det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen. Beboerne må benytte avtrekkssystemet slik at man unngår sjenerende matlukt som brer seg til andre seksjoner.

Det må ikke under noen omstendighet monteres avtrekk til kjøkkenet med egen vifte, da ventilasjonssystemet ikke er tilpasset dette! Det må benyttes kullfiltervifte.

Tepper skal ikke ristes ut av vinduer eller trappeoppganger.

8.
Vinduer i fellesrom må ikke stå åpne om natten, heller ikke om dagen i regn eller blåst. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i fellesrom, plikter denne å påse at det etter kort tid blir lukket igjen.

9.
Hver seksjon har 1 redskapsbod i kjelleren og 1 kiesbod på loftet. Det må påsees at lysene er slukket på loft og kjeller og at dørene er låst når man forlater bodarealene.

10.
Alle ytterdører skal holdes låst. Enhver som kommer til, eller forlater bygningen, må påse at dette overholdes. Tyveri i leilighetene eller bodene forekommer heldigvis sjelden. Det anbefales å montere sikkerhetslås i egen leilighet og godkjent hengelås på bodene. Man bør ikke oppbevare verdifulle gjenstander i bodene. Sameiestyret ber om å bli underrettet om alle tilfeller av innbrudd, tyverier, hærverk etc.

11.
Det er montert dørtelefoner ved inngangspartiet på husets framside mot Schweigaardsgate. Navnetavler finnes på framsiden av telefonanlegget. Alle plikter ä ha skilt med navn pä ringeklokken. Eventuelle feil ved anlegget meldes til styret. Foreldre oppfordres til å lære barna hvilken ringeklokke som tilhører deres leilighet.

12.
Lekkasjer meldes straks til vaktmester og styret.

13.
Seksjonseiere har fri adgang til å leie bort den enkelte seksjon og står fritt til å bestemme betingelser og leie. Melding om fremleie må imidlertid gis til styret. Eier er ansvarlig for at husordensreglene gjøres kjent for leietaker. En gjør oppmerksom på at eier hele tiden står ansvarlig overfor sameiet med det ansvar som er pålagt enhver seksjonseier gjennom husordensregler og vedtekter.

Ifølge vedtektene skal styret til enhver tid holdes orientert om hvem som eier og bebor de enkelte leilighetene. Melding om dette skal gis til styret.

14.
Brannsvarsler finnes i alle korridorer. Det kreves at alle leiligheter i tillegg har eget brannslukningsapparat , branntau og røykvarsler.

Hvis leilighetens utgang er blokkert, finnes rømningsvei til den andre oppgangen via loftet og ned på den andre siden.

Utgangspartiet må ikke blokkeres.

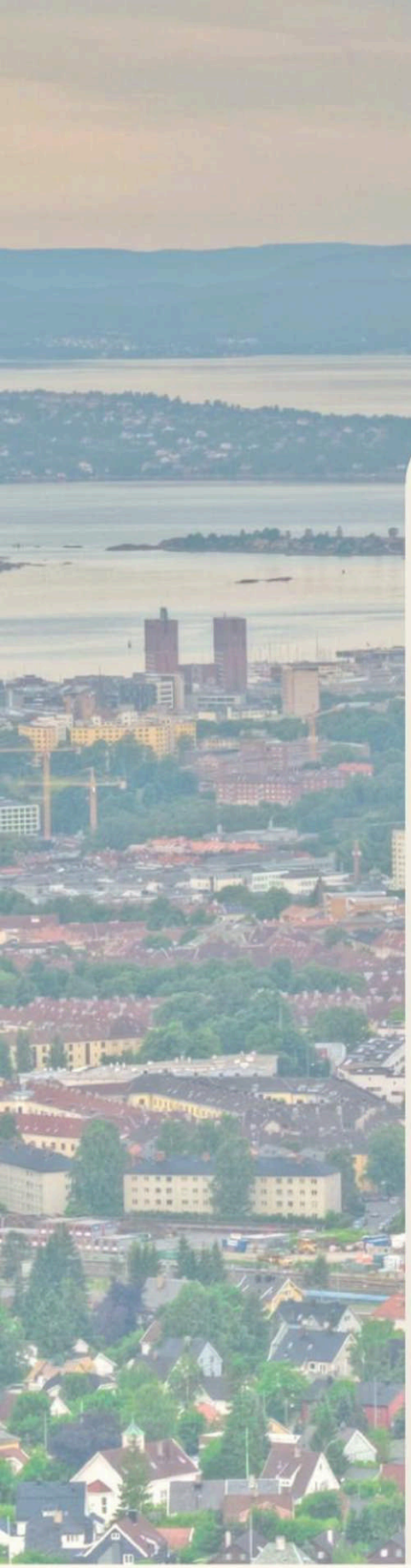
15.
Det kan arrangeres dugnader for nødvendige arbeider i sameiet, først og fremst i uteanlegget, men også for innendørs oppgaver som storvask av korridorer etc.

På sameiermøtet ble det gitt adgang for styret til ä kreve inn et fast beløp av eiere som ikke ønsker å delta i dugnader personlig. Beløpet skal da settes tilsvarende hva det ville koste å leie inn kvalifisert hjelp til å utføre sameierens forholdsmessige del av arbeidet. Dette er anslått til kr. 500,-

16.
Sameiet Schweigaargdsgate 78 er tilsluttet UPC. Antenneanlegget er sameiets eiendom, men ifølge vår kontrakt har UPC vedlikeholdsansvar og -plikt. Ved problemer med antenneanlegget, skal UPC kontaktes direkte. Vær oppmerksom på at du da kan få regning dersom firmaet tilkalles og feilen ligger i din egen TV eller tilslutningskabel. Ligger feilen i veggstøpsel eller i kabel i veggen, inngår utbedring av skade i vedlikeholdsavtalen uten kostnad for sameier.

17.
Eier er ansvarlig for trappevask f.o.m. sin trappeavsats og én etasje ned trappen. Det skal også rengjøres i vinduskarm i trappeoppgang. Ved evt. mislighold av dette vil det bli leid inn profesjonelt vaskebyrå, som må dekkes for eiers regning.

18.
Skader, feil eller mangler samt brudd på husordensreglene bør i felles interesse omgående rapporteres til styret.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Schweigaards Gate 78

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: onsdag 14.05.2025, kl 18:30

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til schweigaardsgate78@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Sameiet Schweigaards Gate 78 onsdag 14.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 398 965 720 198 2

Passord: 6e46Cs9d

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Schweigaards Gate 78

onsdag 14.05.2025, kl 18:30 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Styrevalg

Det skal velges nytt styre, herunder styreleder og to styremedlemmer.

Se vedlagt tilbud fra Tor Gjendem om ekstern styreledelse.

Styret oppfordrer seksjonseierne å stille til valg.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

GJENDEM CONSULTING
ORG.NR. 930 123 838

Sameiet Schweigaards Gate 78
v/ Forvalter Johannes Aune (OBF)
Epost: ja@obf.no

Gjettum, 26.04.2025

TILBUD EKSTERN STYRELEDER

Det vises til hyggelig forespørsel om mulig verv som ekstern styreleder i Sameiet Schweigaards Gate 78, org. nr. 985225354. Sameiet består av 14 seksjoner. Jeg kan ta på meg å gjennomføre følgende tjenester:

Beskrivelse av oppdraget

1. Styreansvar, planlegging og gjennomføring av styrets arbeid
2. Ledelse av fire-seks styremøter årlig
3. Fordele og koordinere oppgaver internt i styret
4. Kontakt styrets medlemmer
5. Ledelse av årsmøte
6. Besvare henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

12. Oppfølging og utførelse av spesifiserte vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

Andre kostnader

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

Honorar

Punktene 1--11 «Beskrivelse av oppdraget» tilbys som personlig styrehonorar på kr 4 750.- pr. mnd. Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12-13 «etter medgått tid» faktureres med kr 975.- pr. time (eks. mva.) av Gjendem Consulting. Slik fakturering krever særskilte vedtak i styret eller i årsmøte.

Punkt 14 faktureres med kr 4 750.- pr. år (eks. mva.) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av Gjendem Consulting.

Vennlig hilsen

Tor Gjendem

Lupinveien 26
1346 Gjettum

Mobil: 932 56 302
Epost: tor@gjendemconsulting.no

Arbeid og erfaring:

Tor Gjendem, f. 22.02.63. Gift, to voksne døtre.

Yrkeserfaring:

- 2001 – 2022 Sjefredaktør og adm. direktør i Europower AS. Nyhetstjeneste for fornybarbransjen. Eid av DN Media Group.
- 1996 – 2001 Salgsdirektør i Upstream AS. Nyhetstjeneste og avis for olje & gass bransjen. Eid av DN Media Group.
- 1991 – 1996 Salgssjef i TradeWinds AS. Nyhetstjeneste og avis for Shippingbransjen. Eid av DN Media Group.

Styreerfaring:

- 2024 – Styreleder Sameiet Kirkeveien 145 Oslo. 21 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Slåmotgangen 2 Oslo. 24 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Schønings gate 9, Oslo. 17 boligseksjoner og 2 næring.
- 2024 – Styreleder Sameiet Mina Beiteplukksvei 151-155, 23 boligseksjoner.
- 2024 – Styreleder Sameiet Johan Scharffenbergs vei 120-172, 27 boligseksjoner og 1 næring.
- 2024 – Styreleder Kværnerkolonien borettslag, to bygg med 19 enheter.
- 2024 – Styreleder AS Larviksgata 8, Oslo. Selskap bestående av 13 enheter.
- 2018 – Styreleder Sameiet Fjellrypa, Trysil. 20 seksjoner, fordelt på fem bygg.
- 2001 – 2022 Organisert og deltatt i 4-6 styremøter årlig som adm.dir. i Europower.
- 2008 – 2013 Styremedlem i Intstream OY.
- 2003 – 2015 Styreleder i Lupinveien Huseierforening i flere perioder.
- 1992 – 1996 Styremedlem i konsernet Norges Handels- og Sjøfartstidende (ans. repr.).

Utdanning:

- 1989 – 1990 Diplom eksportøkonom, BI Oslo og ESADE (Barcelona og Madrid).
- 1987 – 1988 Diplom markedsøkonom, BI Oslo.
- 1986 – 1987 Bedriftsøkonom, Handelsakademiet Oslo.

Etter over 30 år i forskjellige roller i DN Media Group, hvorav de siste drøyt 20 årene som øverste leder i datterselskapet Europower, har jeg betydelig ledererfaring og kompetanse i praktisk og strategisk styrearbeid. I 2024 etablert jeg egen virksomhet som profesjonell styreleder i boligselskaper.

Som styreleder i boligselskaper de siste syv årene har jeg også bygget opp god kompetanse på relevant lovgivning. Jeg har solid økonomiforståelse, besitter gode samarbeidsegenskaper, er strukturert og vant til å håndtere flere oppgaver og utfordringer samtidig.

Jeg stiller gjerne til møte eller samtale med sittende styre for å presentere meg selv.

Referanser etter avtale.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Schweigaards Gate 78 onsdag 14.05.2025 kl. 18:30 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 5 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 5 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Philip Gustavsson valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Forslag

2.1 Styrevalg

Vedtak:
Tor Gjendem ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år iht. tilbud vedlagt innkallingen.

Vilja Victoria Grinde Pettersen ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år

Philip Gustavsson ble enstemmig valgt som styremedlem frem til høsten 2025.

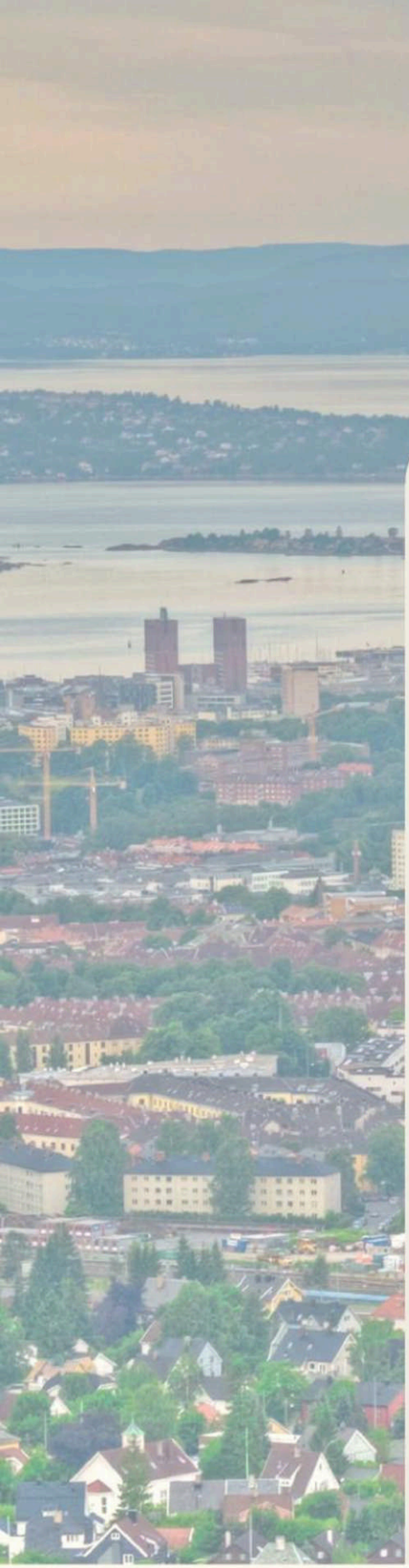
3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.40.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Schweigaards Gate 78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	15.05.2025
Protokollvitne	Philip Gustavsson (sign.)	14.05.2025



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Schweigaards Gate 78

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 24.04.2025, kl 17:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til schweigaardsgate78@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Schweigaards Gate 78 torsdag 24.04.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Microsoft Teams Trenger du hjelp?

Bli med i møtet nå

Møte-ID: 396 065 437 96

Passord: Bc6AR7Cs

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Schweigaards Gate 78

Torsdag 24.04.2025, kl 17:00
Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Schweigaards Gate 78

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Atle Strandli

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Philip Gustavsson og Vibeke Eilevstjønn

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Frode Siljehaug og Hanne Ulland

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.04.2025

Styret i Sameiet Schweigaards Gate 78

Styreleder, Atle Strandli
Styremedlem, Philip Gustavsson
Styremedlem, Vibeke Eilevstjønn
Varamedlem, Frode Siljehaug
Varamedlem, Hanne Ulland

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Schweigaards Gate 78

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Atle Strandli
Styremedlem, Philip Gustavsson
Styremedlem, Vibeke Eilevstjønn
Varamedlem, Hanne Ulland
Varamedlem, Frode Siljehaug

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på schweigaardsgate78@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Sameiet Schweigaards Gate 78

Sameiet Schweigaards Gate 78 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985225354. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 14 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Schweigaards Gate 78 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør og kjeller bestilles direkte fra leverandør. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse. Kontaktinfo på innsiden av postkassen.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt

eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Schweigaards Gate 78, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Schweigaards Gate 78 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82288415.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2023 ikke gjennomført noen overdragelser i sameiet.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024 Ingen større arbeid gjennomført

2023 Ingen større arbeid gjennomført

2022 Gjennomført utskiftning av vinduer Byttet revisor Ferdigrapporterte utskiftning av vinduer til Oslo kommune (Støttemidler)

2021 Gjennomført og ferdigstilt rehabilitering av røkrør Fikset murpuss mot gate Søkte støttemidler til takmaleri Etablert ny ordning med fjerning av graffiti

2020 Kjelleren er rehabilitert med nye boder og dører. Avløpsrør er strømpet ut til kommunal kum. Nye lamper i oppgangen og portrom Ferdigstilt oppussing av oppgang Tilbud og igangsatt arbeid med pipebeslag Tilbud innhentet på rehabilitering av røkrør i

henhold til pålegg fra OBRE Innhentet og fått ny vaktmester/renholds tjeneste Reparert skade på murvegg ut mot Schweigaardsgate

2019 Trapperom: Full oppussing og maling men tak satt på vent. Opprinnelige takmalerier avdekket i trapperom. Dekormaler engasjert for å utarbeide forslag til renovering/maling av takmalerier. Portrom: Full oppmaling, også utgangsdører og portdør. Belegg trapper i trapperom: Ferdigstilt etter div. mangler. Radonmåling utført i kjeller i mars 2020. Verdier av "Bequerel" er godt under grenseverdier for krav til bygningsmessige tiltak. Bestilling av BTS Rørfornying til å strømpeføre avløpsrør i kjellergrunn. Ferdig per februar 2020. Befaring med 'Murbyen Oslo' med tilhørende tilstandsrapport utarbeidet KOI Oslo fargeveileder til bygården utarbeidet

2018 Full rehabilitering av originale vinduer i trapperom. Ferdig rapportert rehabilitering til byantikvaren (støttemidler) Utvendig maling av vinduer i tidligere toalettrom i trapperom. Nytt gulvbelegg i trapperom samt maling av vanger. Nye loftsvinduer montert pga lekkasjer.

2017 Nye strømmålere AMS montert i fellesarealer og i leiligheter.

2016 Ferdigstillelse og godkjenning av brannsikringstiltak avkrevd av Brann og Redningsetaten. Omfang beskrevet under. Alle veggfelt i inngangspartier til leiligheter brannsikret med dobbel branngips og branntetting. En stk inngangsdør til leilighet skiftet til B30 dør. Branntetting av hulrom i taket i kjeller. Rydding og bortkjøring av 4,2 tonn søppel fra fellesarealer/rømningsveier. Innkjøp og montering av nye brannslukkeapparater. Montering av ca. 30 stk LED pærer i mørkelagt kjeller og loft. Montering av låsebeslag og låser på ulåste boder. Tomme boder avlåst. Grundig rengjøring av loft, kjeller, oppganger. Justering av branndør i kjeller/mellom brannceller slik at den lukker. Branninstruks utarbeidet og satt opp. Opparbeidelse av "teknisk rom" i kjeller, dvs. fjerning av eldre tørketrommel og montering av utslagsvask + hyller. Restaurering av to vinduer i oppganger for å få erfaring med tilstand/omfang. Reparasjon av port. Utett loftsluke,vannlekkasje. Fikset av Atle.

2015 Pussing og maling av nedre del av fasaden, i tillegg til porten og portrommet. Sprekker i øvre del av fasaden er pusset og malt. Nedre del av ytre fasade behandlet med anti-grafitti.

2014 Montering av utekran Vask av gårdens utside og fjerning av tagging Rydding og bortkjøring av søppel fra fellesarealene Montering av holdere for rasfareskilt Innhenting av tilbud på oppussing av fasaden

2013 Drenering av bakgård og ny treplatting/sittegruppe. Snøfangere på tak/rep av ødelagte og manglende takstein, bestilling av rasfareskilt. Gjennomgang av tilstandsrapport og plan/budsjett for vedlikehold 2013-2020.

2012 OBF Teknisk har utarbeidet en tilstandsrapport for gården, og framdriftsplan for vedlikehold av gården for årene framover. Påbegynt utbedring av bakgården for å forebygge fuktskader på fasade. Rensing av ventilasjonssystemet Diverse brannsikringstiltak som følge av BRE-tilsyn

2011 Diverse brannsikringstiltak som følge av BRE-tilsyn. (Se eget punkt under). Installasjon av vannmålere på varmtvannsrørene, som ledd i utredning av varmtvannsproblematikken. Styret har ført periodisk avlesning av målerne. Nytt calling-anlegg

2010 Bortkjøring av søppel fra fellesareal Styret har malt dørene til hver oppgang Innstallering av felles trådløst brannvarslingsanlegg Innstallering av nye varmtvannstanker i kjeller

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 4 møter. Håndtert forsikringssak,

vannskade, ryddet fellesområdet for avfall, bestilt låssylinder etter innbrudd i bod, byttet hovedsikring på inntaksledningen, innhentet informasjon om brannvarslingssystem, pågående prosess med reklamasjon av vinduer. Deltatt i møte med resten av styrene i bakgården.

25.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Schweigaards Gate 78

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	932 385	926 434	949 113	933 331
Sum		**932 385**	**926 434**	**949 113**	**933 331**
Sum		**932 385**	**926 434**	**949 113**	**933 331**
Forretningsførsel og revisjon	2	74 438	56 761	58 000	68 500
Lønn og honorar	3, 4	22 820	45 640	45 640	45 640
Vedlikehold	5	736 426	17 500	200 000	200 000
Eksterne tjenester	6	51 477	38 932	38 200	40 000
Kabel-tv og bredbånd		50 494	50 494	52 000	52 000
Forsikring		88 499	74 075	79 500	91 500
Kommunale avgifter		185 176	158 643	185 000	207 000
Brensel og strøm		72 921	78 263	95 000	80 000
Andre driftsutgifter	7	13 627	17 659	18 000	18 000
Sum		**1 295 877**	**537 967**	**771 340**	**802 640**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-363 492**	**388 467**	**177 773**	**130 691**
Individuell innbetaling fra eiere		199 900	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-163 592**	**388 467**	**177 773**	**130 691**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	81 722	57 708	1 500	1 500
Rentekostnad	9	154 120	136 993	149 573	136 789
Andre finansposter	10	-6 970	-5 809	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-65 428**	**-73 476**	**-148 073**	**-135 289**
Årsresultat	**11**	**-229 020**	**314 991**	**29 700**	**-4 598**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-228 663	-32 971	-29 700	-27 782
Endring i disponible midler	**11**	**-457 683**	**282 020**	**0**	**-32 380**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 163	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	101 161	92 707
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 571 454	1 955 510
Innestående på særvilkår		764	734
Sum omløpsmidler		**1 678 541**	**2 048 950**
SUM EIENDELER		**1 678 541**	**2 048 950**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-32 630	-347 621
Årets resultat	11	-229 020	314 991
Sum egenkapital	**13**	**-261 650**	**-32 630**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	1 732 499	1 961 162
Sum langsiktig gjeld		**1 732 499**	**1 961 162**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 587	4 350
Leverandørgjeld		182 347	115 326
Påløpne renter		758	742
Annen kortsiktig gjeld		20 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**207 692**	**120 418**
Sum gjeld		**1 940 191**	**2 081 580**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 678 541**	**2 048 950**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Schweigaards Gate 78

Sted:_____, dato:_____

Atle Strandli Styreleder	Vibeke Eilevstjønn Styremedlem	Philip Gustavsson Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	612 280	601 200	617 840	617 840
3606 Vedlikeholdstillegg	99 972	99 972	100 000	100 000
3607 Renter og avdrag	94 993	150 528	179 273	0
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	61 370	0	0	135 709
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	11 774	0	0	27 782
3625 Inntekt bredbånd	51 996	51 996	52 000	52 000
3690 Andre inntekter	0	22 738	0	0
Sum	**932 385**	**926 434**	**949 113**	**933 331**

Konto 3690 gjelder fakturering av beboere for tilvalg ifm vindusprosjekt.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	6 250	5 625	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar	44 604	43 944	46 000	47 000
Annen regnskapsførsel	23 584	7 192	6 000	15 000
Sum	**74 438**	**56 761**	**58 000**	**68 500**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	20 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	5 640	5 640	5 640
Sum	**22 820**	**45 640**	**45 640**	**45 640**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktige til å ha OTP.

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	736 426	0	200 000	200 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	17 500	0	0
Sum	**736 426**	**17 500**	**200 000**	**200 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6360 Renhold	35 000	33 682	38 200	40 000
6725 Juridisk rådgivning	11 789	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	4 688	5 250	0	0
Sum	**51 477**	**38 932**	**38 200**	**40 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	28	1 356	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	724	1 004	0	0
7400 Kontingent HL	3 130	2 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 073	6 260	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 633	2 849	0	0
7772 Andre gebyrer	1 340	3 200	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 699	0	18 000	18 000
Sum	**13 627**	**17 659**	**18 000**	**18 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	80 713	57 708	1 500	1 500
8059 Andre renteinntekter	1 009	0	0	0
Sum	**81 722**	**57 708**	**1 500**	**1 500**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 8398.72.18617	154 120	136 993	149 573	136 789
Sum	**154 120**	**136 993**	**149 573**	**136 789**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-6 970	-5 809	0	0
Sum	**-6 970**	**-5 809**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**1 928 532**	**1 646 512**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-229 020	314 991
Avdrag langsiktig lån	-228 663	-32 971
B. Årets endring i disponible midler	**-457 683**	**282 020**
C. Disponible midler 31.12	**1 470 849**	**1 928 532**

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	96 953	88 499
1749 Forskuddsbetalte kostnader	4 208	4 208
Sum	**101 161**	**92 707**

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Formål:	Rehabilitering av vinduer.
Lånenummer:	**83987218617**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	8.00 %
Beregnet innfridd:	30.10.2047
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 961 162
Avdrag i perioden:	228 663
Lånesaldo 31.12:	**1 732 499**
Saldo 5 år frem i tid:	1 568 092
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	199 900
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	870
Andelssaldo 31.12:	**199 030**
Sum pantegjeld for lån:	**1 931 529**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987218617	1	199 030	199 030
	3	183 201	549 603
	1	169 254	169 254
	1	155 306	155 306
	1	142 168	142 168
	1	125 530	125 530
	3	111 582	334 746
	1	56 862	56 862

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schweigaards Gate 78.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schweigaards Gate 78

Styreleder	Atle Strandli (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Vibeke Eilevstjønn (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Philip Gustavsson (sign.)	10.04.2025

Til årsmøtet i
Sameiet Schweigaards Gate 78

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Schweigaards Gate 78 som viser et underskudd på kr. 229 020. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.04.2025

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

Oslo, 7. april 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 mva

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 07.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

07.04.2025 15:51:08

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schweigaards Gate 78 torsdag 24.04.2025 kl. 17:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Schweigaards Gate 78

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 4 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 4 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Rolf Birketvedt valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Ingen stilte til valg. Det innhentes derfor tilbud fra ekstern styreleder, og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for valg av ny styreleder.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Philip Gustavsson og Vibeke Eilevstjønn ble gjenvalgt frem til ekstraordinært årsmøte som skal avholdes i løpet av våren 2025.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Det ble ikke valgt varamedlemmer.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.04.

Protokoll for Sameiet Schweigaards Gate 78

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Rolf Birketvedt (sign.)	25.04.2025

Schweigårdsgt. 78

d. nr. 305/1890

Låningshus

J.-No. ——

Ø.D.J.-No. 305.90
Bilag.

STADSINGENIØRKONTORET KRISTIANIA 1715/90.

STADSINGENIØRKONTORET KRISTIANIA 1326.90 I.

Bygningsanmeldelse

til 1de Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

78 Selmersgaardsgd skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 3/4 tilOpmaaling: 294,60 □ Meter i 4 Etager
□ Meter i .. do. } tilsammen: 314.99

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 97,28 □ meter
3 81,56

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

16.20. 15.70

Etagernes Antal 4

Etagernes Høide (§ 44) 3,30

Fundamentering (§ 26) Granitmur paa Heller

Grundbeskaffenhed Lere

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering udføres som anbragt paa Kjelderplanen, af 2" Lerrør Kloakken 6" glaserede Rør anbringes i Cementfuld Sybde og forsynes med Vandlaas

Bygningsmateriale, § 26 Murstein

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Tegl sten

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Klædes boder

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Bryggerhus, Rulle og Stryggeværelse, Kul, Ved + Husholdningskjælderne

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 Af ildfaste

Antal af Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (§ 49 e.)

3 Stg.	31cm + 31cm	24 Ildsteder
4.	24" + 24"	19 "
1.	39" + 39"	12 "

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64) indrettes for Stedet forsynes med lodrette Faldrør og tilstrækkelig Ventilation

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 23. September 1890

Joh. Christophersen
Schweigaardsgade 48

Rich. Andvords Papirhandel, Carl Johs Gade.

Ø.D.J.-No. 305/90
Bilag.

3

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA 1715/90. 1821/90. — 1904 - 1943

Bygningsanmeldelse

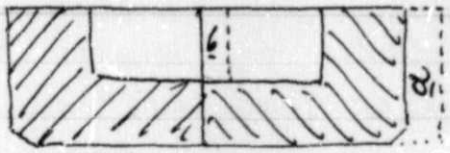
angaaende Vaaningshus

for Matr.-No. 78. Schweigaardsgade

Indleveret 16 og 30te Sept 90 Attesteret 19. 12. 90

tilbagesendt Anmelder 30/9 90
i Orden 7/10. 90

Overrunder den dreie Sundhedskommission!
Hvad der paatænkes Forandring vidste Tidet at bemerke.



Anmelderen er Eier af baade N. 78 og 80. Han søger sine Anmeldelser tilbagesendt fordi de opgivne Gaardsrum ere for smaa. Ved Tilbagesendelsen oplyser han at han af N. 80 Tager Skjørtet til sin Tilbygning til Gaardsrummet for N 78, hvilket han mener at kunne gjøre da Skjørtet i efter hans Formening ikke vil betragtes som Gaardsrum for N. 80. Under denne Forandring er Gaardsrummet for N 78 stort nok.
De indre Aarevægge paatænkes paabegyndt udført af Bindingsværk i Etagerne C[illegible] forsynes med Ventilation.
Samtlige Pillarer som er under den bør bli mure i Cement.

Christiania den 8 Oktober 1890

P. J. Lange.

STADSKONDUKTØREN KRISTIANIA J.NR. A 368/90 SUNDHEDSKOMMISSION

Forskrifterne Bestaaelses maa vorre bedrede.
Chr 13/10 90 Didriksen

Det med "Parkanlæg" betegnede Grundstykke udgjør en Del af Haakonsgade og kan saaledes ikke medregnes til ubebygget Del af Tomten. Planen er stridende mod S J vore saavel paa Grund heraf som paa Grund af Pigekammerets Beliggenhed.

De bærende Vægge maa forstærkes ved op til Hr Bygningsinspektørens anvisning i den nye Plan der maa indsendes.

Christiania 21. Oktober 1890.

Gj Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskaptein! Ny Plan og nyt Frivtanit-nedlagges. Pigekammeret er forandret til „Pikekammer“; - at Rummet vil blive benyttet saaledes lader sig meget kontrollere. Gaardsrummet er utvidet paa den ene Side.

Christiania den 31 Oktober 1890

P. B. Lange

404/90 B.

Intet at bemærke.
d. 3/11 1890.

Theodor Gaulis.

Planen kan ikke approberes: da de ovenfornævnte forandringer Pikekammeret Kjøkkenets Udvidelse samt det betydelige Rums saalænge der i hver Etage findes et Værelse hvis Vinduer vender ud mod en Del af Gaardsrummet der ikke har tilstrækkelig Udstrækning.

Christiania 1. Novemeber 1890.

Gj Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskaptein. Anmelderen har idet-mindste nye Planer hvorefter det paatænkte Forhold maa anses for rettet.

Christiania den 8 November 1890

P. B. Lange.

Schweigårdsgt. 78

J. nr. 75/1936

Innredn. W.C.

A N M E L D E L S E .

Tegning.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 75/36 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. vannklosetter

på matr.-nr. 78 Schweigaards gate

Innlevert 10. jan. 1936. Attestert

Ferdig attestert 20.10.1936

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 11-1-1936.

Skjønaas

SB/VW.

Ad: 78 Schweigårdsgate, jnr. 26/36.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Slissene i ytterveggen må tettes. Kottene må ventileres. Det må innredes 1 W.C. for hver annen familie. Forøvrig må arbeidet utføres i overensstemmende med forskriftene. Rummene må kunne opvarmes.

Oslo helseråd den 16. januar 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. chefen 18. JAN. 1936

Arb. Sinn

Sigurd Bay

Kjd. til innstilling

Oslo 20/1. 36

Skjønaas

O/MS.
Jnr.75/1936.

Ad: 78 Schweigaardsgate.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales godkjent i henhold til helserådets påtegning.

Ansvarserklæring for det bygningsmessige arbeide må innsendes.

Oslo den 22. januar 1936.

Godkjennes som innstillet.
Oslo 22/1.36.
A. Kielland

Oversendes Oslo helseraad til besiktigelse og erklæring.
Oslo 18. august 1936.
For inspektøren
H. Sørensen

GM/VW.

Ad: 78 Schweigårdsgate, jnr. 633/36.

Sendes tilbake til herr bygningsinspektøren.

Intet å bemerke.

Oslo helseråd den 25. august 1936.

Efter bemyndigelse

Bygn. [illegible]
26 AUG. 1936



Oslo Kommune
Bygningskontrollen

O s l o.-

Ad. Schweigaardsgate 78:

Jeg tillater mig herved høfligst a anmelde til utførelse de nødvendige forandringsarbeider av bygningsteknisk art ved installasjon av 8 vannklosetter i ovennævnte eiendom.-

Vannklosettene skal monteres i de to gamle klosetsjakter slik som avmerket på vedlagte tegninger og i henhold til Bygningskontrollen og Oslo Helseraads bestemmelser for vannklosetanleg.-

Ærbødigst

Ansvarshavende

Eier:

Gustav Andersen
S.a.

kr. 5,- i anmeldelsesgebyr vedlegges.-

P.S. Til indredning av kot ved siden av entreen blir den ene klosetsjakt avdelt slik som antydet på tegningen med en halvstens teglstensvegg.-

D. S.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Møll.nr.) (Adresse) **Schweigaards gate 78**	Journalnr. **79/4489**
Arbeidets og bygningens art **Sammenslåing leiligheter, bad/w.c. m.m.**	Innlevert **21.12.79**
Byggherre **Oslo Byfornyelse, Fredensborgveien 11, Oslo 1**	
Anmelder **Atlier F v/K. Stork, Toftes gate 54, Oslo 5**	

JM/RJ

Oslo, den 16. januar 1980

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1- approberes i samsvar med bygningsloven dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Eventuelt nye skillevegger mellom leiligheter må utføres i konstruksjon minst B 60.
Det forutsettes at det ved utskiftning av vinduer blir benyttet samme type.
Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.
Videre forutsettes det at bad/w.c. får forskriftsmessig avtrekk over tak.
Sammenslåing av leiligheter krever samtykke etter husleielovens § 41 nr. 3. I denne forbindelse bes De henvende Dem til boligsjefens kontor, Akersgt. 55, Oslo 1.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B. Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Boligformidlingsnemndas godkjennelse foreligge.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Skj B 17

A. Gjerstad.
bem.

Jon Nasterud.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing leiligheter, bad/w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Schweigaardsgate 78	.	79/4489

Byggherre

Oslo Byfornyelse
Fredensborgveien 11

OSLO 1

Ansvarshavende

Tømmerm. Knut Øvstrud
Rådhusgaten 1-3

OSLO 1

PMB/SR

Dato

14. september 1981

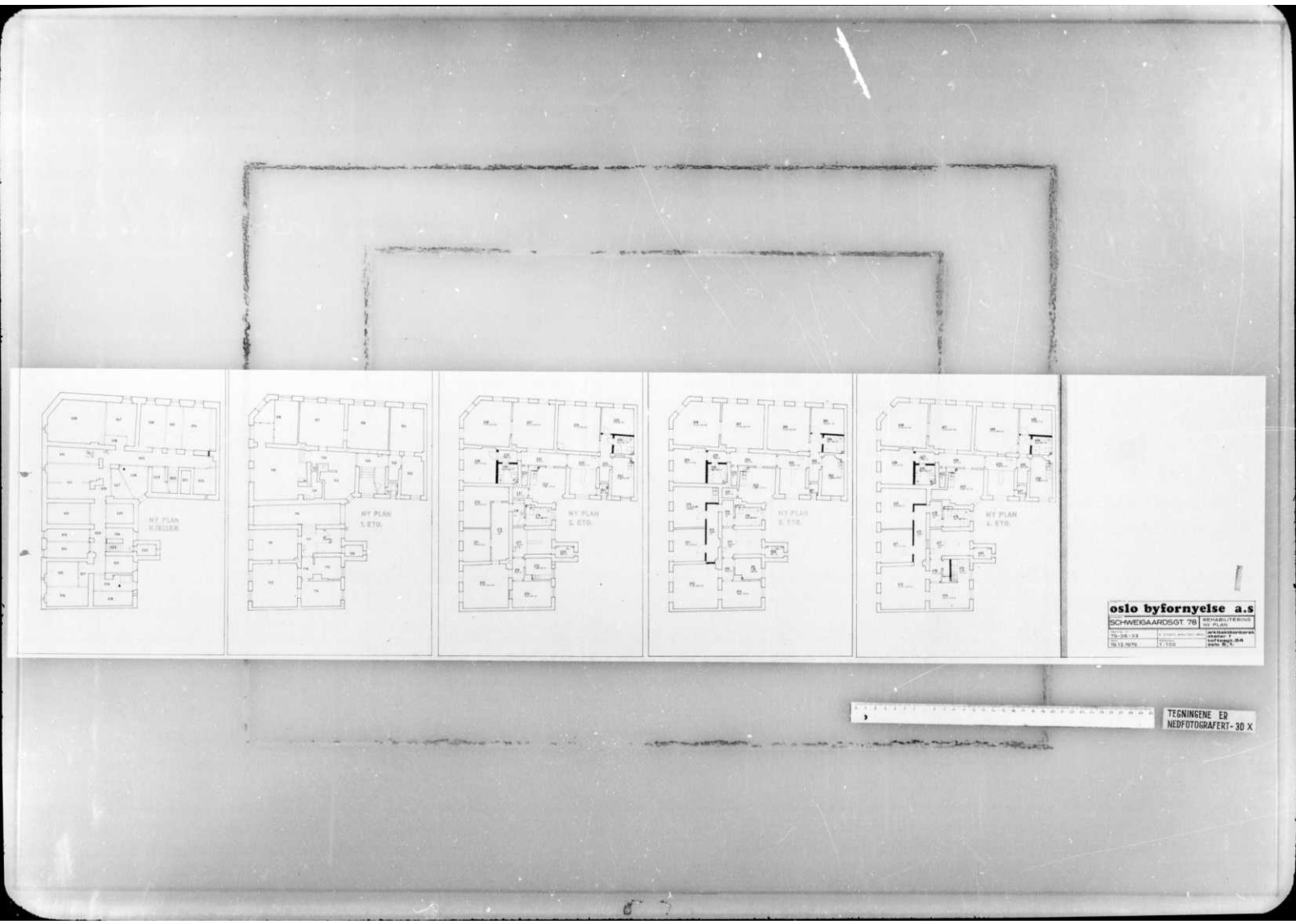
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M. Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16 ANDVORD



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MUR OG PIPESERVICE AS
Smiebakken 11
3057 SOLBERGELVA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.05.2023
Stian Gaathaug	202107193 - 14 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	SCHWEIGAARDS GATE 78	Eiendom:	233/403
Tiltakshaver:	SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 78	Søker:	MUR OG PIPESERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Schweigaards gate 78 - Fire piper

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 4 teglpiper i Schweigaards gate 78, mottatt 19.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 78, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO

absolutt arkitektur as
Vallegata 15b
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 17.01.2024
	202201496 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	SCHWEIGAARDS GATE 78 A-B	Eiendom:	233/403/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 78	Søker:	absolutt arkitektur as
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schweigaards gate 78 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 21.12.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202201496			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		24.01.2022	1/5
Plan 2 3 4	A3120	24.01.2022	1/10
Plan 1	A3110	24.01.2022	1/11

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering ble mottatt 21.12.2023.

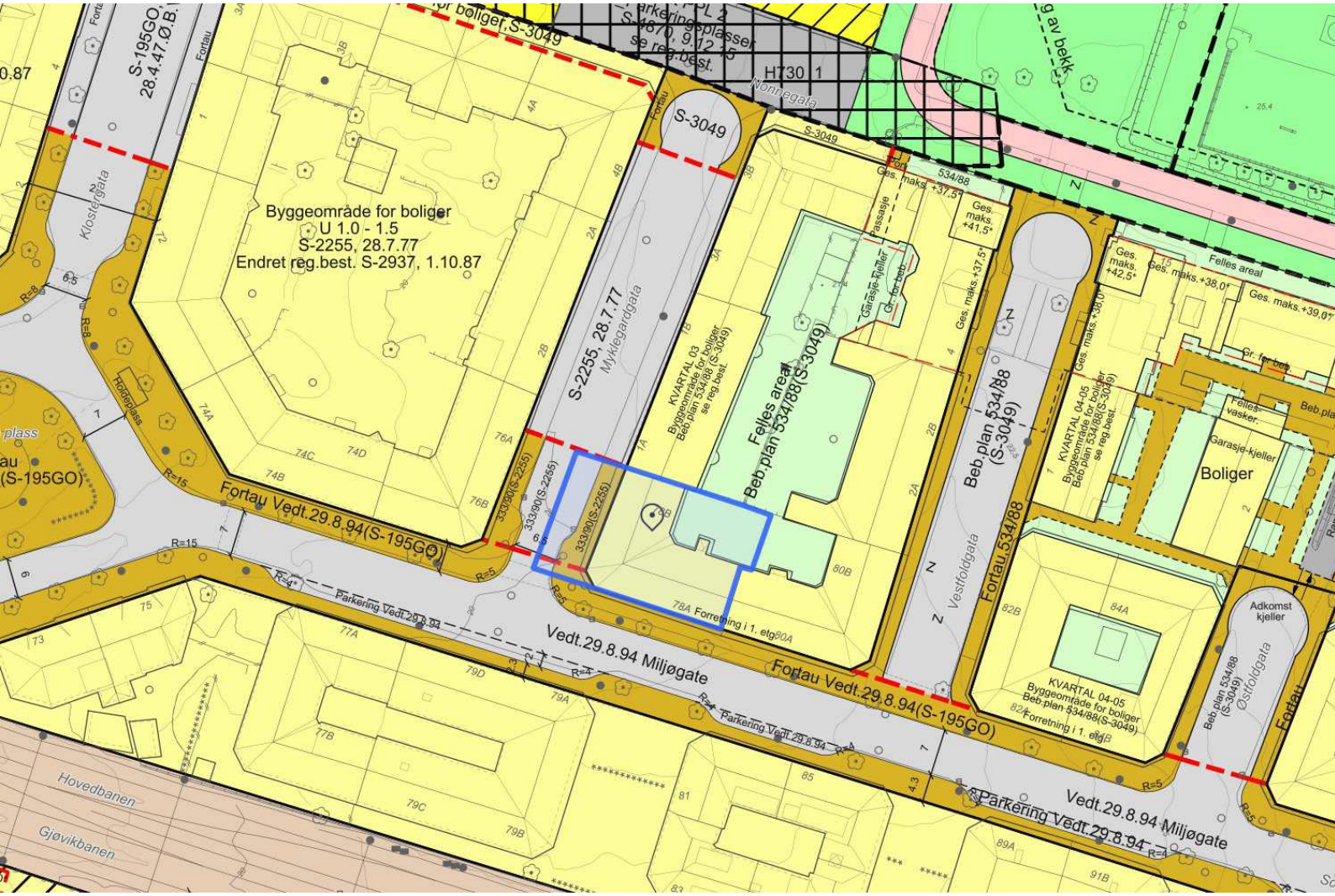
Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET SCHWEIGAARDS GATE 78, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO


Byggeområde for boliger
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-2255, 28.7.77
Myklegardgata
Felles areal
Beb.plan 534/88(S-3049)
Beb.plan 534/88 (S-3049)
Fortau Vedt.29.8.94(S-195GO)
Vedt.29.8.94 Miljøgate
Fortau Vedt.29.8.94(S-195GO)
Parkering Vedt.29.8.94
Vestfoldgata
Østfoldgata
Klostergata
Hovedbanen
Gjøvikbanen
Boliger
Garasje-kjeller
Felles areal
Adkomst kjeller
Forretning i 1. etg
S-3049
Fortau
Passasje
Gr. for beb.
Ges. maks.+37,5*
Ges. maks.+41,5*
Ges. maks.+42,5*
Ges. maks.+38,0*
Ges. maks.+39,0*
KVARTAL 03
Byggeområde for boliger
Beb.plan 534/88 (S-3049)
se reg.best.
KVARTAL 04-05
Byggeområde for boliger
Beb.plan 534/88(S-3049)
Fellesvasker
Beb.plan 534/88 (S-3049)
Fortau 534/88
R=15
R=8
R=5
R=4

Oslo

53488

Gamlebyen nord,Klosterenga - Boliger

Vedtaksdato: 06.12.1988

Vedtatt av: Bygningsrådet

Vedtaksdokumenter: 198750102

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: S-3049

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Byggeområde for boliger
Område for offentlig bygning – barnehage
Offentlig trafikkområde - vei, gang- og sykkelvei, fortau
Friområde
Fellesområde - felles avkjørsel

§ 3. Innenfor byggeområde for boliger kan oppføres bebyggelse med maks de gesimshøyder som er vist på kart. Gesimshøydene skal tilpasses eksisterende bygninger. Det tillates hjørnemarkeringer mot parken. Det tillates tilbaketrukket loftsetasje over angitt gesims. Gesimshøyden kan avvikes på mindre partier med ark, takoppbygg.
Ny bebyggelse er avgrenset med byggegrense mot gate og park og grense for bebyggelse mot gårdsrom.

§ 4. Bebyggelse vist med skravur er eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Ved utbedring skal de karakteristiske trekk ved bebyggelsen opprettholdes, og evt. fasadeendringer/takoppbygg mot Schweigaardsgate utformes i samråd med antikvariske myndigheter. Hvis bygningene skal erstattes, skal disse tilpasses tilstøtende bebyggelse etter de samme retningslinjer som nybyggdelen av planen.
Mot Schweigaards gate kan det i 1 etasje og underetasje innpasses forretningslokaler.
Samtlige gårdsrom skal gis direkte atkomst til parken, som vist på kart. Frittstående servicebygg (vaskeri, boder o.l.) i gårdsrommet på maks 1 etg. og 60 m2 grunnflate tillates) ved endelig godkjenning av utomhusplan/byggetillatelse.

§ 5. Innenfor friområde kan innpasses 1 barnepark. Gangveier kan opparbeides. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

§ 6. Det skal i underjordisk anlegg innpasses parkeringsplasser etter gjeldende norm. Det kreves tinglyst erklæring for mindre del av garasjekjeller under 233/411. Besøksparkering kan etter gjeldende norm helt eller delvis innpasses på gategrunn. For barnehager skal på egen grunn opparbeides parkeringsplasser etter gjeldende norm.
Nonnegata 11 skal etter tinglyst erklæring ha parkeringsatkomst via gangvei.

§ 7. Nettstasjoner skal plasseres i samråd med Oslo lysverker.

§ 8. Før det innsendes søknad om byggetillatelse for en eller flere bygninger skal bygningsrådet ha godkjent bebyggelsesplan for det enkelte felt.

§ 9. Sammen med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng og vegetasjon, opparbeiding av arealer for lek, rekreasjon og gangveier.

§ 10. Fellesområde - felles avkjørsel skal være felles for 233/291, 233/160 og 233/161.

§ 11. Støynivået fra veitrafikk må ikke overskride de krav som er stilt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 om veitrafikkstøy. For byggeområdene må plan for nødvendige støybeskyttende tiltak foreligge samtidig med byggemelding.

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Schweigaards gate 78B, 0656 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 403, Snr. 6, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306260069

Meglerforetak: PrivatMegleren Komplett

Saksbehandler: Robert Borgås

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 970 76 899

E-post: robert.borgas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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