PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SCHWENSENS GATE 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

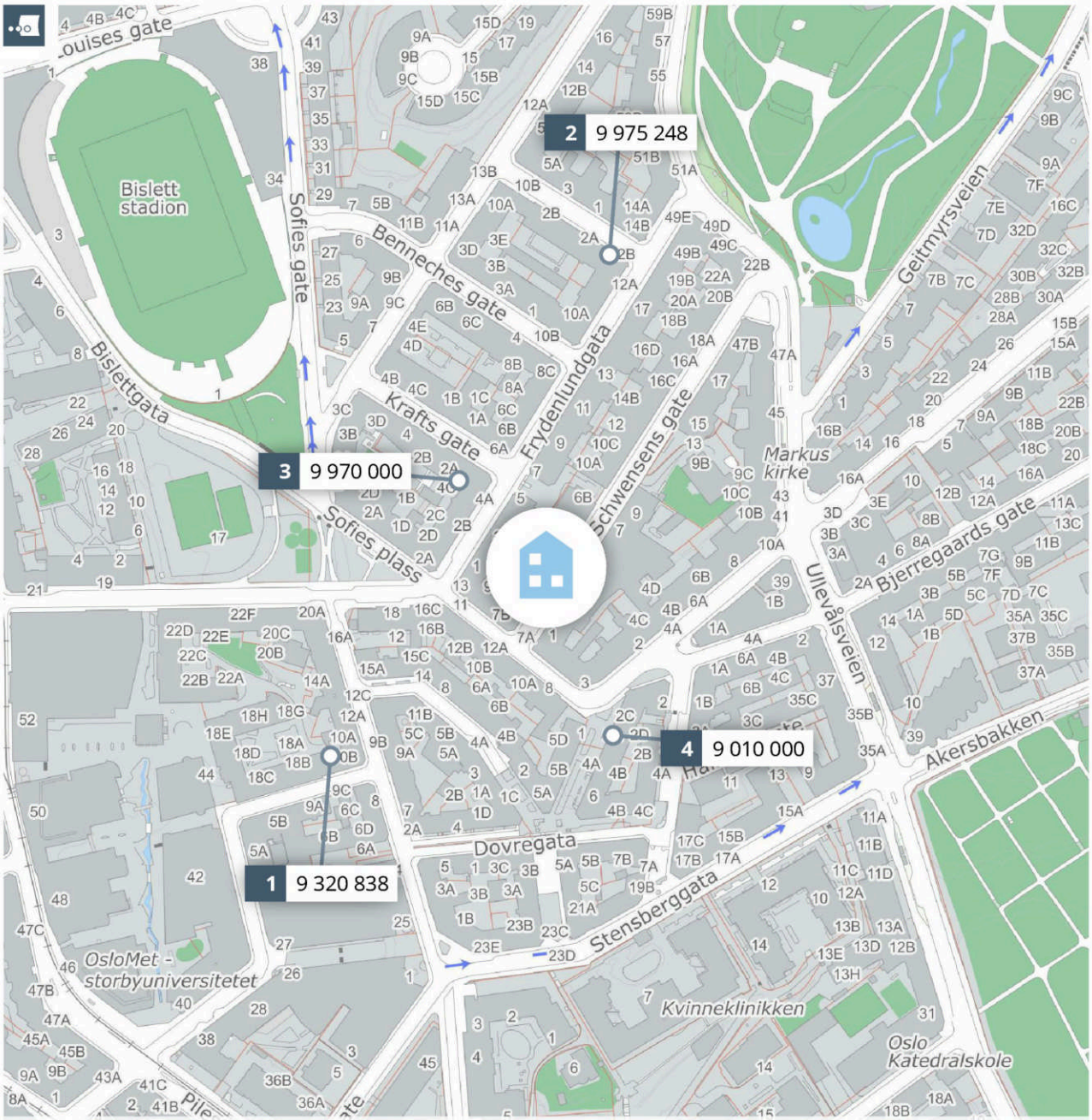
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
SCHWENSENS GATE 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 17.01.2026

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: Håkon Leknes.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Schwensens gate 4, 0170 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1900

GNR 217 BNR 267 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ST.HANSHAUGEN RODE 2

Verdivurdert til

8 850 000

138 642	8 988 642	121 486
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	8 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1900

Fellesutgifter	4 673
Formue	5 528
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sofies gate 10 B 79 m²	1878	3. etg	3 sov	13.10.2025	9 250 000	**9 100 000**	220 838	9 320 838	**117 985**
2	Frydenlundgata 12 B 77 m²	1902	3. etg	2 sov	09.09.2025	9 290 000	**9 810 000**	165 248	9 975 248	**129 549**
3	Frydenlundgata 4 C 82 m²	1899	2. etg	2 sov	16.06.2025	8 690 000	**9 800 000**	170 000	9 970 000	**121 585**
4	Glückstads gate 2 A 82 m²	1894	3. etg	3 sov	24.11.2025	8 990 000	**9 010 000**	0	9 010 000	**109 878**

Lekker 3-roms loftsleilighet med takterrasse, peis og fin beliggenhet.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.12.2022	16.01.2023	14.03.2023	8 000 000	7 750 000	153 733	7 903 733	
27.04.2019	14.08.2019	02.12.2019	7 420 000	7 100 000	173 595	7 273 595	
19.12.2014		19.12.2014	-	2 000 000	-	2 000 000	2
25.02.2013	16.03.2013	02.05.2013	3 600 000	3 860 000	35 760	3 895 760	
26.09.2009	22.10.2009	05.11.2009	3 350 000	3 300 000	14 336	3 314 336	
22.10.2004		03.12.2004	2 700 000	2 900 000	-	2 900 000	
08.01.2004		08.01.2004	-	2 145 000	-	2 145 000	

+1 omsetninger

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

9.2M
8.9M
8 624 000 Prisantydning i snitt
8.3M
8.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
115
dager

Leiligheter solgt i ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

6.2M
6.1M
6 028 000 Salgspris i snitt
5 940 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.7M

Solgt i snitt i løpet av
55
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

121 486 Schwensens gate 4
Totalpris 8 990 000

117 893 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 3 mnd

109 510 ST.HANSHAUGEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Leilighet

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 267, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1162 **Referansenummer:** YB1561

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

tony@oslotaksten.no

477 04 302

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 1901.
Leiligheten var bygget ny i 2003, som en del av utbygging av loftet.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 5.etasje.
Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm fra 2003, samt 1-speils dører fra 2017.

Oppvarming av boligen:
-Varmekabler på bad
-Varmefolie i oppholdsrom stue/kjøkken og begge soverom.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2017.
Utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)
Badet har flislagte, malte og vegger med mikrosement.
Malt innvendig tak med downlights.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Dobbel servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk over tak i takhatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast, rør i rør.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap som er plassert i gangen.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Boligen har en varmtvannstank på 120L.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg fra 2003.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

2017:
Nye kurser, nytt ledningsopplegg mot bad og kjøkken.
Arbeidene er utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier i 2017)
Sikringsskap er montert i entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Leilighet

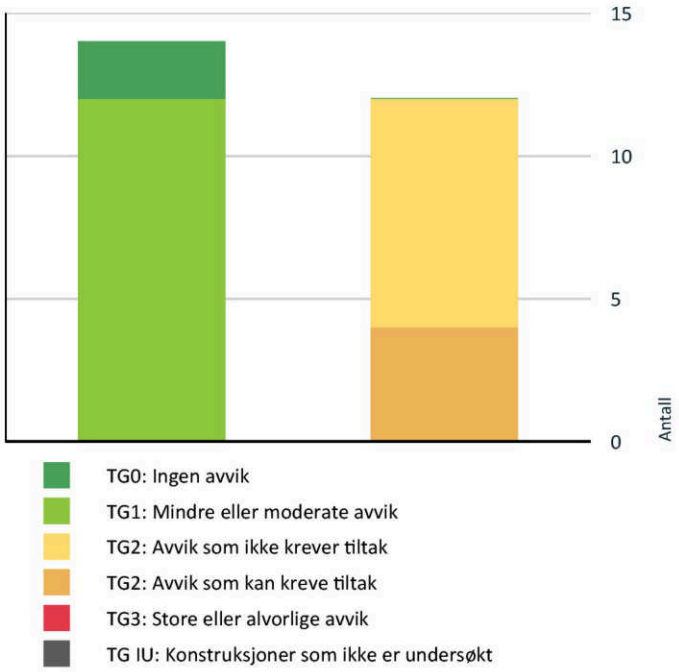
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og faktisk utførelse. Etter tilgjengelig informasjon, og visuell befaring er det registrert at opprinnelig bod er omgjort til bad, og tidligere bad er innredet som bod.
Det foreligger ikke byggesøknad, bruksendringsvedtak eller annen godkjent dokumentasjon fra kommunen som bekrefter endringen.
Det er opplyst av mottatt dokumentasjon fra eier at badet er totalrenovert av fagkyndig foretak (Blender Entreprenør AS) i 2017, og det er forutsatt via kontrollerklæringer og ansvarsrett for arbeidene at badet er oppbygget med korrekt tettesjikt, brannskiller og tekniske installasjoner.
Kjøper bør være kjent med dette forholdet og vurdere søknad om bruksendring til bad i dialog med kommunen.

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

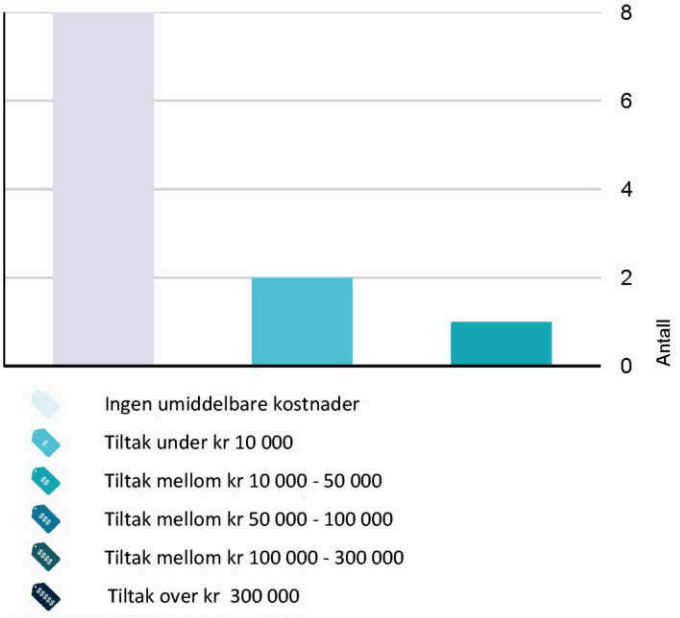
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra saksinnsyn Oslo kommune PBE. Ekspedisjonsdokument for Vaaningshus

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og leiligheten var nybygget i 2003 som en del av felles loftsutbygging.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

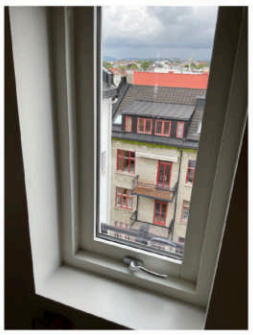
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på badet er noe tregt å åpne og lukke, og skraper mot karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet bør justeres slik at de ikke klyper i karmen.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Takvinduer

Boligen har malte Velux takvinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er noe merker etter tegn på kondensering. Mest sannsynlig på grunn av at det kun er naturlig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det anbefales å bedre ventileringen i boligen, event jevnlig lufte med vinduer for å unngå kondens.
Kondensering kan føre til fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i døra har noe bruksmerker i trevirket og døralarm i karmen slik at den er noe treg ved åpning og lukking.
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.
Kan skyldes skjevheter i karm, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag.
Dører bør justeres slik at den ikke klyper i karmen.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Det er registrert noe værslitt treverk på balkongdøra. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 13,9 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,92m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og kravet på byggetidspunktet.
Krav til rekkverk for balkong på byggetidpunktet var høyde 1,2m.
Dagens krav er høyde min 1,2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må etableres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis knirk i parkettgulv samt lokal svikt i parkettgulv i ett soverom.

Opplysninger fra selger:
Ved innflytting i 2023 ble det observert mindre drypp fra himlingen i stua. Forholdet ble meldt inn og vurdert av styret, byggets forsikringsselskap og det firmaet som utførte takrehabilitering i 2016 (Buer og Bratfoss AS). Ingen konkrete feil eller skader ble påvist ved inspeksjonen. Hendelsen ble antatt å skyldes uvanlige værforhold med rask snøsmelting og oppstuet smeltevann som hadde samlet seg mellom taksteinene/platene. Det ble ikke vurdert som et vedvarende problem, men selger ble bedt om å melde fra dersom det skulle oppstå på nytt – noe som ikke har vært tilfelle i ettertid.
Det bemerkes at byggets tak og ytre konstruksjon omfattes av sameiets fellesansvar og forvaltes av styret.

På ett av soverommene har det tidligere oppstått forekomst av muggsopp (svartsopp), antatt å være forårsaket av utilstrekkelig oppvarming og begrenset lufting/ventilasjon over tid. Et plassbygd skap som sto tett inntil veggen kan ha bidratt til redusert luftsirkulasjon og dermed forverret tilstanden.
Tiltak er iverksatt for å utbedre forholdet. Skapet er flyttet ut fra veggen, overdelen er fjernet for å bedre luftsirkulasjonen, og det er montert ventil (overstrømningsrist) i dør for å sikre bedre luftutveksling.

I 2024 ble det gjennomført profesjonell sanering og utbedring av skaden av firmaet Desintrygg.
Arbeidet omfattet:
-Riving av skadet parkett og montering av nye gulvplater
-Tørking og rengjøring av flater
-Dypvask og pussing av muggsopp på vegger, gulv og skapets bakside
-Ozonbehandling i 24 timer
-Fresing av dør og montering av overstrømningsrist

Det foreligger ingen kjente symptomer på gjentakelse etter utbedring i følge eier, og tiltakene anses som avsluttede og er kun til opplysning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.25mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.20mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen.
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1901 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert endel knirk i gulv/parkett enkelte plasser.
Sett i lys av alder så er ikke dette unormalt.
Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.
Det er også registrert noe svikt i parkett på det ene soverommet.

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

Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i tregulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 5.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke på soverommet har ikke ubrennbar plate på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm fra 2003, samt 1-speils dører fra 2017.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren mot bad.
Svellingen skyldes trolig høy luftfuktighet over tid, eventuelt vannsprut på ubehandlet kant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
-Varmekabler på bad
-Varmefolie i oppholdsrom stue/kjøkken og begge soverom.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2017.
Utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)
Det foreligger i følge eier dokumentasjon/faktura for:
-Gulvmembran
-Sluk rørlegger
-Samsvarserklæring for el-arbeider

Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte, malte og vegger med microsement.
Malt innvendig tak med downlights.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 34mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 160 cm og ca 20mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

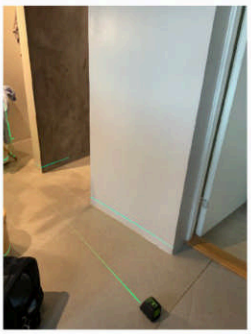
Det er påvist sprekker i fliser innerst i dusjen.

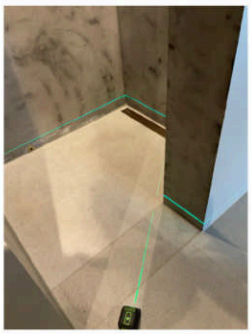
Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer fint med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







LOFTETASJE > BAD

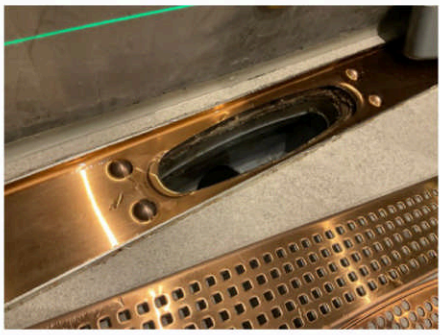
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Slukrenne i rustfritt stål med tilhørende vannlås. Sluket er plassert i dusjsonen.
Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Dobbel servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

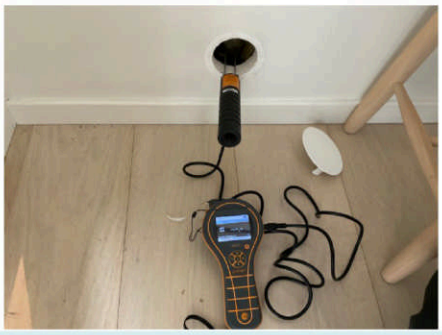
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

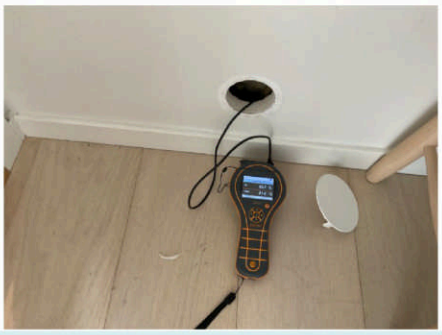
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 54%, temperatur 21grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport





KJØKKEN

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk over tak i takhatt.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast, rør i rør.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap som er plassert i gangen.
Drensrør til dusjsonen på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert rom som ikke har ventilering/luftgjennomstrømning, blant annet innerste soverom.
Det er Velux takvinduer i stue med luftespalte i toppen.
På soverommet er det samme vindu, men ikke samme luftespalte som i stua.

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

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon gjennom yttervegg eller i vindu, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 120L.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er plassert i et lite rom bak badet. Rommet har ikke sluk og det er ikke registrert kompenserende tiltak som waterguard.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved utblåsing av trykk eller lekkasje fra tanken kan vannskader på tilliggende konstruksjoner oppstå derom ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank er etablert.
Det anbefales at etableres waterguard til bereder.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg fra 2003.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

2017:
Nye kurser, nytt ledningsopplegg mot bad og kjøkken.
Arbeidene er utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier i 2017)
Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse automatsikringer er montert av Tandberg elektriske AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra selger:
   Forrige eier byttet spotter i stue, kjøkken og gang halogen til LED.
   De meldte at det ble utført av sertifisert elektriker, som vennetjeneste.
   Oppga ikke når det ble gjort, men en gang mellom 2021-2022

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring for hele anlegget.

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det foreligger en eltilsynsrapport fra 2022 og Kai Hulback i Elvia bekrefter via mail at tilsynet er lukket og uten avvik.
Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

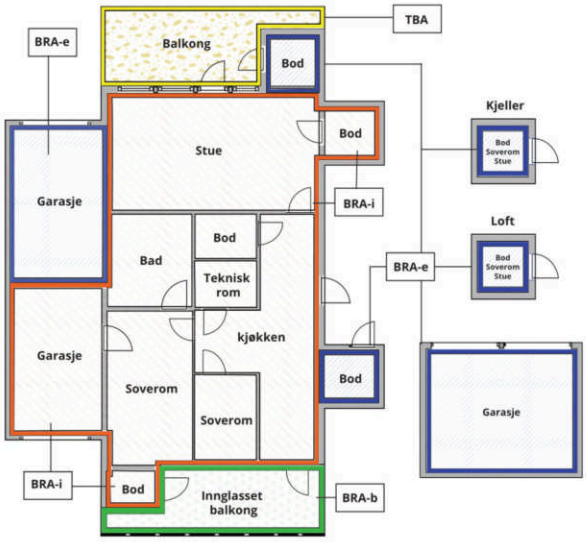
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	74	8		82	4
SUM	**74**	**8**			**4**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Kott, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Det totale gulvarealet i boligen er målt til 90 m².
Av dette utgjør 74 m² måleverdig areal (BRA-i), i henhold til gjeldende standard for arealmåling (NS 3940).
Differansen skyldes skråtak og lav takhøyde under 1,90 meter, som gjør at arealene ikke oppfyller kravene til måleverdighet.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren på ca 5m2 og ca 2,5m2.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og faktisk utførelse. Etter tilgjengelig informasjon, og visuell befaring er det registrert at opprinnelig bod er omgjort til bad, og tidligere bad er innredet som bod.
Det foreligger ikke byggesøknad, bruksendringsvedtak eller annen godkjent dokumentasjon fra kommunen som bekrefter endringen.
Det er opplyst av mottatt dokumentasjon fra eier at badet er totalrenovert av fagkyndig foretak (Blender Entreprenør AS) i 2017, og det er forutsatt via kontrollerklæringer og ansvarsrett for arbeidene at badet er oppbygget med korrekt tettesjikt, brannskiller og tekniske installasjoner.
Kjøper bør være kjent med dette forholdet og vurdere søknad om bruksendring til bad i dialog med kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra leilighetsplanet. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Det refereres med dette til brev datert 10.02.2006 fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten - Brannforebyggende avdeling. Innholdet i brevet antyder bl.a at Ferdigattest kan ha blitt gitt på feil grunnlag med bakgrunn i manglende gjennomførte tiltak av utbygger i forbindelse med nødvendig brannsikkerhet. Det refereres også til brev datert 16.08.2007 fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: Avslutning sak - Schwensens gate 4, som beskriver i vesentlig grad at krav om utbedringer av bygningstekniske forhold er utbedret av ansvarlig foretak. Med bakgrunn i dette avslutter etaten videre oppfølging i saken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	267		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schwensens gate 4

Hjemmelshaver
Sannes Solveig Kvassheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje et svært attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i forskjellige tidsepoker

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Om tomten

Fellestomt på ca. 454 kvm. Tomten er pent opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 750 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	28.07.2025	
3	31.07.2025	Lagt inn totalt gulvareal som kommentar, inkl ikke måleverdig.

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251022

Selger 1 navn
Solveig Kvassheim Sannes

Gateadresse
Schwensens gate 4

Poststed	Postnr
OSLO	0170

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87286784

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrennovering av hele baderommet, utført i 2017

Arbeid utført av: Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viften til pipeløpet sluttet å virke i januar 2024. Ble fikset kort tid etter via styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det oppsto muggsopp/svartsopp på det innerste soverommet. Årsak er mest sannsynlig at rommet har stått uten varme og blitt luftet lite. I tillegg var det et plassbygd skap langs hele veggen som mest sannsynlig har forverret situasjonen. Skapet er derfort flyttet litt ut fra veggen og overdelen tatt av slik at det er bedre luftsirkulasjon. Det er også installert en ventil i døren inn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontrollert og godkjent el-anlegg mars 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier byttet spotter i stue, kjøkken og gang halogen til LED. De meldte at det ble utført av sertifisert elektriker, som vennetjeneste. Oppga ikke når det ble gjort, men en gang mellom 2021-2022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Vedr. felleskostnadene jobber styret med flere løp for å redusere denne kraftig (inkl. bytte leverandører, kutte ut unødvendige tjenester og evnt. få seksjonseiere til å nedbetale fellesgjeld da dette gir mye bedre rentebetingelser).
- Tidligere eier informerte om at hele taket på sameiet ble byttet i 2016, da det ble oppdaget en lekkasje. Fasade ut mot vei og bakgård ble pusset opp samtidig. Tak og takopplett ble byttet, det ble samtidig satt inn nye vinduer, samt to nye takvinduer i stue og kjøkken. Fasade mot vei og bakgård ble pusset opp. - Noe knirk i gulvene i gangen og utenfor soverommet. - Noen av vinduene er litt stri å åpne, mulig det bare må oljes. - Det ble identifisert en feil på plantegningen av seksjonene på loftet i august 2025. Denne er til behandling hos kommunen/statens kartverk og behandles som en inkurie og burde være i orden i god tid før overtakelse.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

Tilleggskommentar

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: 186251022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Kvassheim Sannes	21c18d57ed17dd879b3f53da8c4b1880398d6014	05.01.2026 14:59:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251022

- 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

Boligopplysninger:

Sameiet Schwensensgate 4	Vår ref.:	599/13	Fødselsdato eier: 23.10.1992
Schwensens gate 4	Type:	Boligsameie	
0170 OSLO	Eiere:	Solveig Kvassheim Sannes	
Organisasjonsnr: 987 548 916	Seksjonsnr:	13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 347

Felleskostnader: Felleskostnader 4 347

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 296	Gjeld siste årsoppg.:	143 805
Klient ajourf. lån:	2 718 945	Klient gj. s. årsoppg.:	2 767 220

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238259456, SPAREBANKEN ØST

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.07.2025: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 181.996404

Saldo per 22.07.2025: 2 718 945

Andel av saldo: 141 296

Første termin/første avdrag: 30.10.2021 (siste termin 30.07.2040)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magnus Vik Lagerberg

Adresse: Schwensens gate 4

Postnr/-sted: 0170 OSLO

Telefon: Mob.: 92283007

E-post: styretschwensensgate4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2025

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	143 805	Andre inntekter:	847
Annen formue:	5 528	Utgifter:	10 880		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1921		
Gårds/bruksnr:	217/267 - seksjon:13		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453.7

Boligopplysninger:

Sameiet Schwensensgate 4	Vår ref.:	599/13	Fødselsdato eier: 23.10.1992
Schwensens gate 4	Type:	Boligsameie	
0170 OSLO	Eiere:	Solveig Kvassheim Sannes	
Organisasjonsnr: 987 548 916			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83574031

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

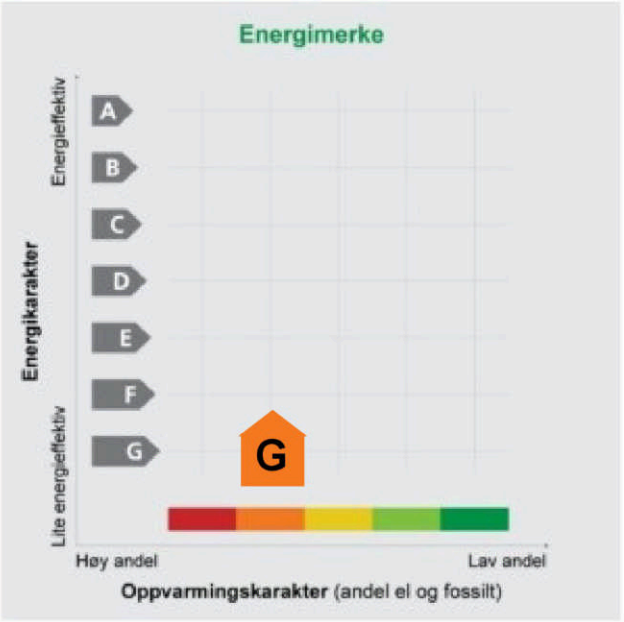
Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia Norge As. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

ENERGIATTEST

Adresse	Schwensens gate 4
Postnr	0170
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	267
Seksjonsnr.	13
Festenr.	0
Bygn. nr.	80532237
Bolignr.	H0502
Merkenr.	7dfad69b-c5f8-44f7-9c75-116c9e5cfa29
Dato.	03.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 9,295 kWh pr. år

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

8,500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schwensens gate 4
Postnr/Sted: 0170 OSLO
Bolignr: H0502
Dato: 03.12.2022 20:13:04
Energimerkenr: 7dfad69b-c5f8-44f7-9c75-116c9e5cfa29

Gårdsnr: 217
Bruksnr: 267
Seksjonsnr: 13
Festenr: 0
Bygningsnr: 80532237

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

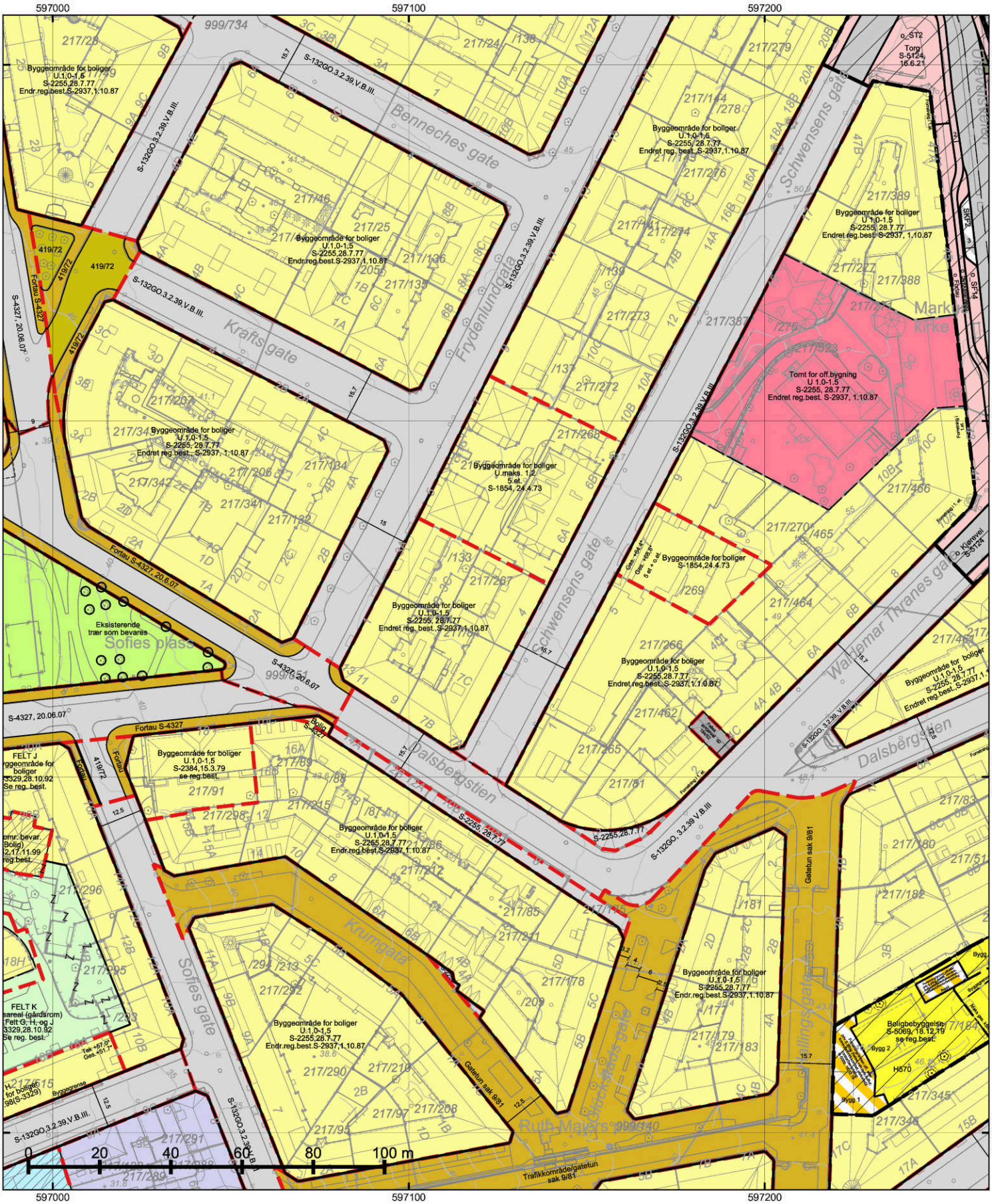
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette,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

Tiltak 22: 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 23: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145864/ 86515802
Adresse: SCHWENSENS+GATE+4
Gnr/Bnr: 217/267
Deres ref.: 18562/ MSDNB40920285FAKTURA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

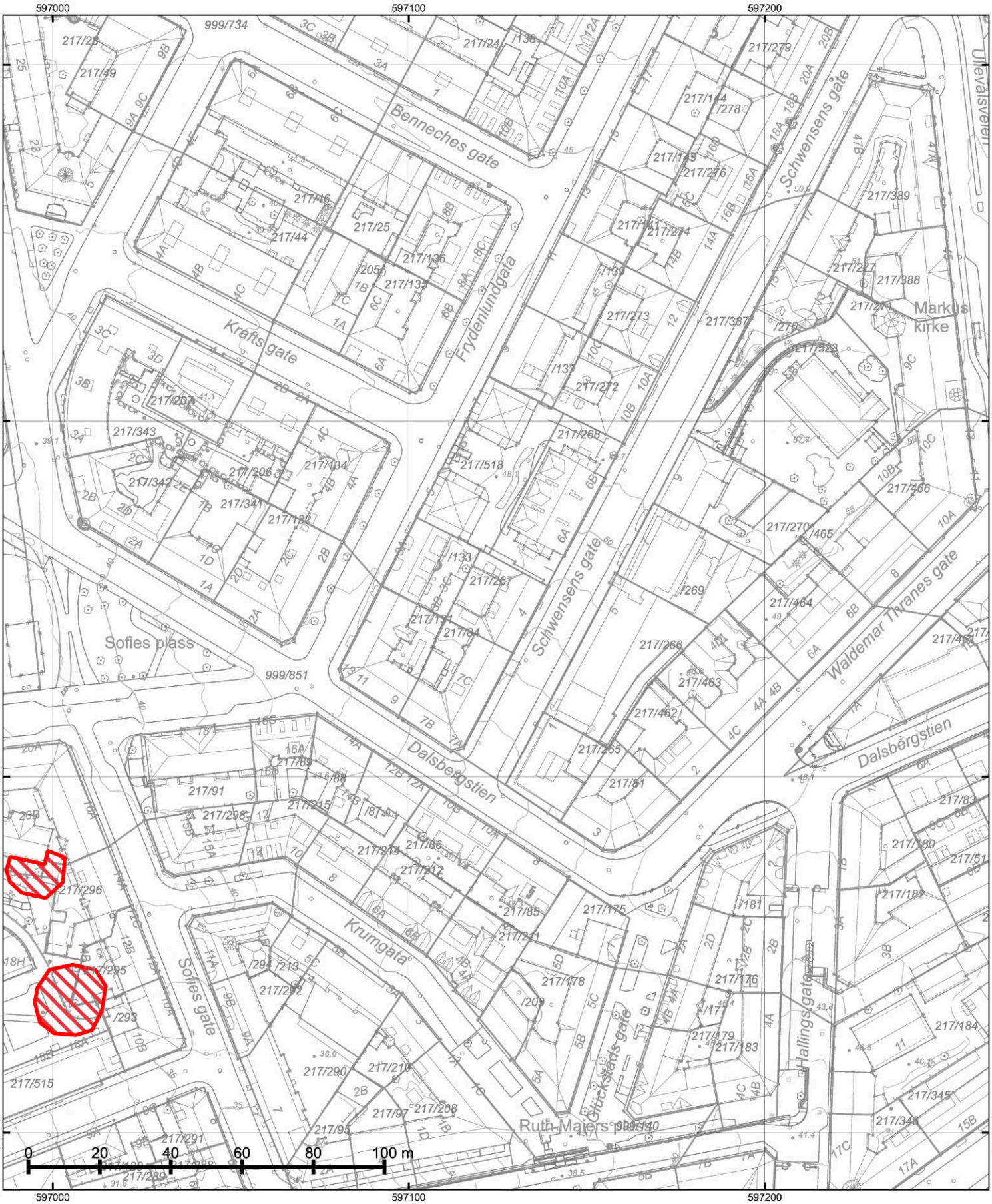
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

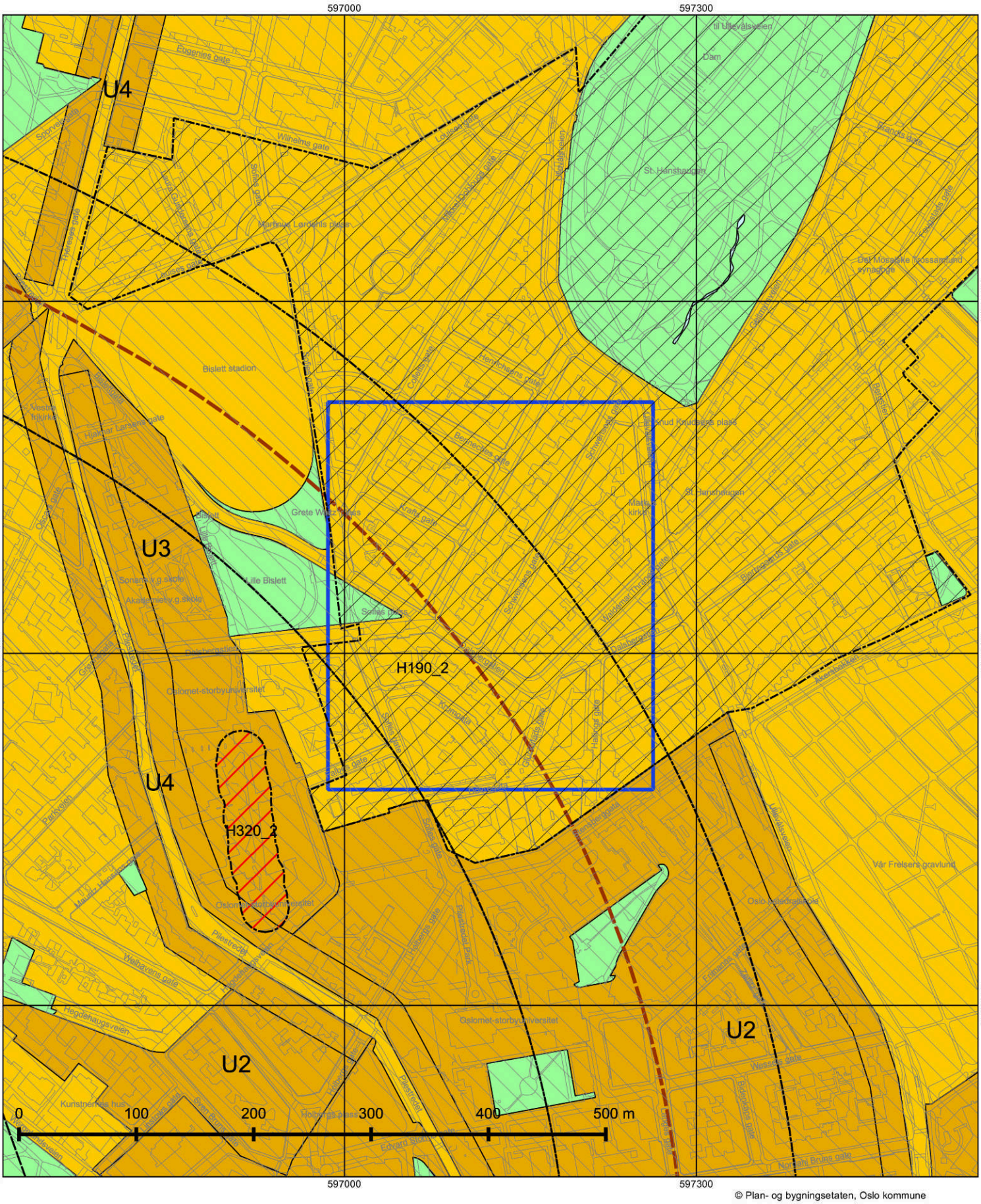
Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145864/ 86515802
Deres ref.: 18562/ MSDNB40920285FAKTURA
Adresse: SCHWENSENS+GATE+4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/267

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


597000
597300
6644400
6644100
6643800
U4
U3
U4
U2
U2
H190_2
H320_2
Eugenies gate
Wilhelms gate
Sofies gate
Marcus Lorentzens plass
Bislett stadion
Grete Waitz' plass
Sonja Henies plass
Oslomet-storbyuniversitet
Pilestredet
Parkveien
Welhavens gate
Hegdehaugsveien
Kunstnernes hus
Holtegata
Holtegata
Holtegata

Tegnforklaring - kommuneplan



VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Schwensensgate 4

Vedtatt i årsmøtet
den 04.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner (16. juni 2017 nr. 65)

§ 1
Navn og formål

Sameiet Schwensensgate 4, heretter kalt *sameiet,* består av 13 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen **gnr. 217, bnr. 267 i Oslo kommune**, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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 den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig installasjon, ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter og lovbestemt pant

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en søknad til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Årsmøtet kan vedta 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.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 6
Styret

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

§ 7
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 årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og minst ett styremedlem i fellesskap.

§ 8
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmålet som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9
Årsmøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og/eller ved elektronisk kommunikasjon til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
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.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Den enkelte seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning,
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning,
- Valg av styremedlemmer, og
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Om årsmøtet og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Vedtak i årsmøtet fattes med alminnelig flertall for de avgitte stemmer hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold i sameiet,

b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

d. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,

e. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

§ 12
Inhabilitet for avstemning i årsmøte

Ingen kan delta selv eller som fullmektig i en avstemning om:

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående;

b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;

c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser;

d. pålegg eller krav etter vedtektenes § 15 og § 16 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13
Revisjon og regnskap

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en revisor. Sameiets eventuelle revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 14
Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Tvangsfravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En søknad om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
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 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER FOR SCHWENSENS GATE 4

Revidert juni 2011

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte.

Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag skal sendes skriftlig til styret, v/styrets leder.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, og sameiere/beboere har en felles plikt til å påse at det til enhver tid hersker ro og orden innen eiendommens område.

For å lette overholdelsen/gjennomføringen av husordensreglene har styret krav på å få oppgitt en kontaktperson fra samtlige sameiere/beboere. Styret kan sirkulere en liste med kontaktdata til eiendommens sameiere/beboere.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Utleie av leilighet

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende husordensregler, blant annet ved at disse skal følge som et vedlegg til leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er utleiers ansvar.

3. Bruk av eiendommen

Dører til inngangsporten og kjeller skal være låst hele døgnet. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel.

Trapper - kjelleroppganger - portrom og bakgård må ikke brukes til oppbevaring av uvedkommende gjenstander. Sykler skal plasseres i stativene i bakgården eller oppbevares i kjellerbod. Kjellerboder skal være merket med navn.

Husholdningsavfall skal kastes i søppelcontainerne. Papiravfall skal kastes i papircontainerne. Esker og papp skal flatpakkes før det legges i papircontaineren. Husk at det ikke må kastes teknisk avfall, miljøavfall og annet skadelig avfall i containerne. Større gjenstander plikter beboerne å frakte vekk selv.

Røyking på fellesarealer er ikke tillat. Dette gjelder også i bakgård, portrom og ved inngangsparti til eiendommen.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene, bakgården og andre fellesarealer. Dette innebærer også at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Det skal henges opp nabovarsel med kontaktinformasjon ved arrangering av fester, og nærmeste naboer skal alltid informeres med et rimelig varsel. Dette gir likevel ikke på noen måte rett til å sjenere øvrige beboere på det tidspunkt det skal være ro i leilighetene. Videre skal det påses at andre beboere heller ikke sjeneres til andre tider, herunder ved at det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik.

4. Dugnader

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

5. Instrukser fra styret mv.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser mv. som er gitt av styret.

6. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene som fører til politiutrykning til en angitt seksjon eller skriftlig klage fra en av eiendommens øvrige beboere vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en rimelig frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lurud & Mørch Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8
0552 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300907-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Søker:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter loftsutbygging. BRA oppgis til 170 m^2.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og c og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 6, 13, 14, 15, 16, 17 og 18, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter ombygging av råloft til 4 stk. leiligheter i 5. etasje, samt oppgradering av kjeller og hovedtrappeløp. BRA oppgis til 170 m^2. Kjeller ombygges for å gi plass til større boder. Det oppgis at hver enkelt leilighet, eksisterende og nye, vil få boder i kjeller med størrelse som angitt i veiledning og teknisk forskrift.

Spesielle forhold:
Det søkes om dispensasjon fra krav om heis. Det gis i dette tilfellet ikke dispensasjon fra kravet, men det gis imidlertid fritak fra krav til heis i 5. etasje.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende regulering for området er S- 2255 av 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Tillatt u-grad er 1,0 – 1,5.

Estetiske krav:
Det etableres 5 stk arker mot bakgård samt 2 stk. takterrasser og ett vindu å 78 x 140 cm. Mot gate etableres 10 stk takvindu å 78 x 140 cm. Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Uttalelser fra annen myndighet:
Tiltaket er forelagt Byantikvaren på samrådsmøte av 26.03.03 og 18.06.03. Byantikvaren konkluderer i sistnevnte brev med at fasade mot bakgård aksepteres. Det kommenteres at arker bør være i akse med underliggende vinduer. Takterrasse virker noe forstyrrende på hjørne. Det anbefales to små arker i stedet for ark + vindu. Det ønskes smalere arker som fukter med underliggende vinduer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser revidert prosjekt som tilfredsstillende i henhold til krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Takvindu mot gate får en vertikal knekk i front (60 cm.) for slik å kunne ivareta forskriftens krav til utsyn. En vertikal knekk gir, for dette tiltaket, bedre lysforhold for to av leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at takvinduene ikke må berøre gesims. Samtlige nye elementer på tak mot bakgård er ikke i akse med underliggende vinduer, men gir likevel et uttrykk av orden på takflaten.

Leilighetene har kun en rømningsvei (hovedtrapp). Det stilles derfor krav til brannvarslingsanlegg. Det stilles i vedtaket krav til uavhengig kontroll på kontroll av prosjektering for følgende fagområder: Brannvarslingsanlegg (KPR 541.2), brannteknikk (KPR 121.2), konstruksjonsteknikk (KPR 131.2) og lyd- og bygningsfysikk (KPR 120.2).

Det oppgis at bakgård allerede er opparbeidet og det stilles derfor ikke krav til utomhusplan. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og i tråd med politisk ønske om flere boliger i Oslo tett by. Det oppgis at u-grad ikke overskrides. Etaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfallsplan:
Innsendt avfallsplan er godkjent som forenklet avfallsplan 30.01.2003.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- Lurud & Mørch Prosjekt AS: PRO/KPR/UTF/KUT/SAM 040.2.
- Dr. techn. Olav Olsen a.s.: KPR 131.2.
- Scandiaconsult AS: KPR 541.2.
- Enerhaugen Arkitektkontor AS: KPR 120.2.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
Saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lurud & Mørch Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8
0552 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300907-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	Lurud & Mørch Prosjekt as	Adresse:	Olaf Ryes plass 8, 0552 OSLO
Søker:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side

i perioden 31.03.2025 kl. 08:00 - 03.04.2025 kl. 19:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Vik Lagerberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 3

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at det ikke utbetales styrehonorar til styreleder for styreperioden 2024-2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tay-Young Pak for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Molvik for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

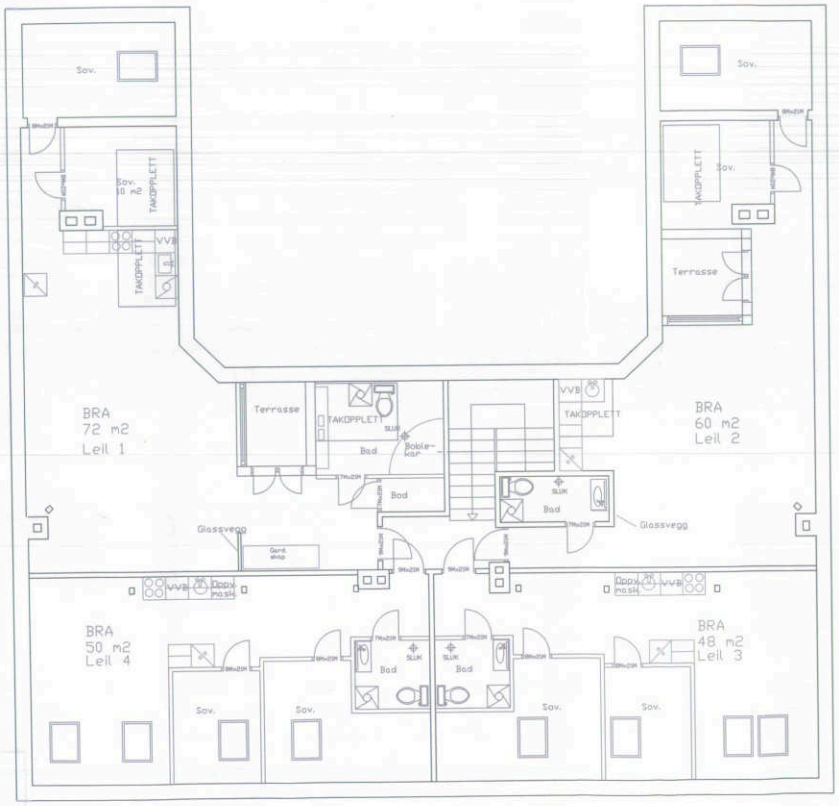
Leder: Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Tay-Young Pak, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Vara: Inger Molvik., Schwensens gate 4, 0170 Oslo

Protokoll for Sameiet Schwensensgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	04.04.2025

D1



BYGGHERRE

LM Prosjekt AS

TEGNFORKLARING

WICS SKRAVERES
WICS
NY GIPSVEGG
NY MURVEGG
EKS.VINDU
EKS. DØR
NYTT VINDU
NY DØR
SERVANT
WC
SLUK
DUSJ
BADEKAR
NY VENTILASJONS-KANAL VERTIKAL
NY VENTILASJONS-KANAL HORISONTAL
VASKEMASK.
TØRKESKAP
NY VENTIL
SKRANKSKAP
LYSRØR
OVERSKAP
NY EL. OVN
EKS. EL. OVN
KJØKKENBENK
SKUFF/SKAP
LYSBRYTER
OPPVASKBENK
OPPV.MASK.
ANTENNE TV/RADIO
PORTTELEFON
KOMFYR
KJØL./FRYS
TELEFON
DOBBEL STIKKONTAKT
GARDEROBESKAP
JORDET STIKKONTAKT
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYRET
LYSPUNKT VEGG
LYSPUNKT TAK

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
21/10-03	KOH	SOM BYGGET	A

PROSJEKTNR.
00201

PROSJEKT
SCHWENSENSGATE 4

TEKST
Tegnet av: Remi Lurud

21

DATO
090903

MÅLESTOKK
1:100

TEGNINGSNR.
Plantegning

INDEX
A

LM Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8, 0552 Oslo Tlf 95 75 10 00

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Avholdt digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

i perioden 15.04.2024 kl. 08:00 – 18.04.2024 kl. 19:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Magnus Vik Lagerberg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 4

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Valg

4.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Vik Lagerberg for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Joon-Petter Rudberg for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Skagestad for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Tay-Young Pak, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Vara: Steinar Skagestad, Schwensens gate 4, 0170 Oslo

Protokoll for Sameiet Schwensensgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	18.04.2024

Schwensens gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Wm.thranesgate	2 min
Bunnpris Bislett	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	8 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

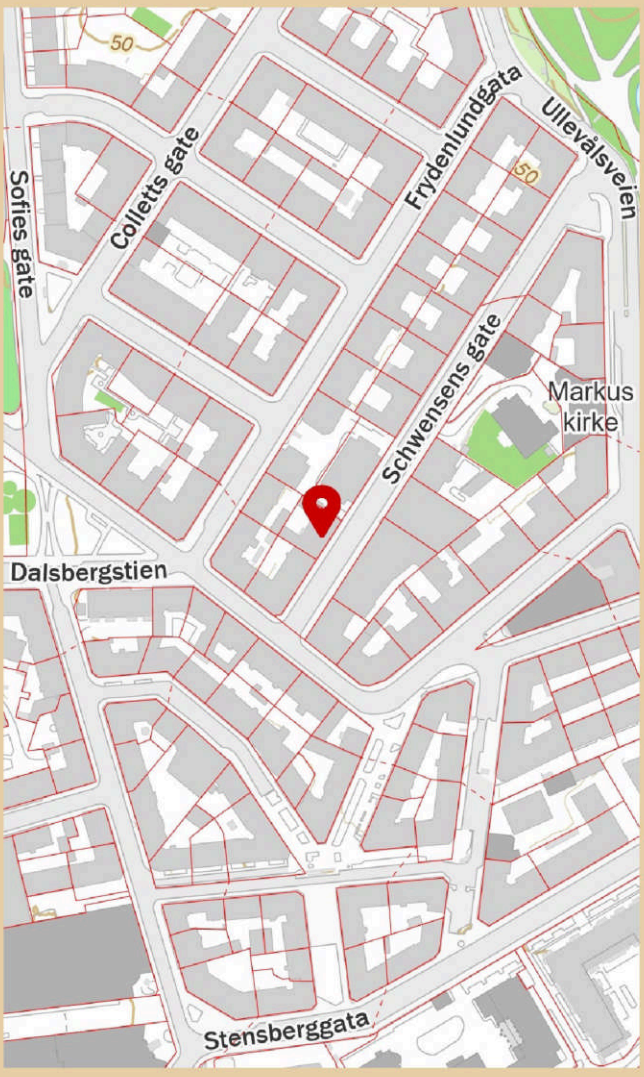
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Leilighet

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO

OSLO kommune

gnr. 217, bnr. 267, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 04.06.2025 **Rapportdato:** 24.07.2025 **Oppdragsnr.:** 12641-1162 **Referansenummer:** YB1561

Autorisert foretak: Oslo Takst & Tilstandsrapport AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tony Moe **Vår ref:**

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

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har sertifiserte Takstingeniører og er medlemmer av Norsk Takst. Daglig leder Tony Moe er utdannet Takstingeniør gjennom Norges Eiendomsakademi (NEAK). Tony Moe har 19-års erfaring i byggebransjen, med Svennebrev og Mesterbrev i rørleggerfaget. I tillegg er han utdannet KEM-ingeniør (klima, Energi og Miljø). Tony Moe har bred og lang erfaring i VVS-faget, som prosjekterende, utførende, prosjektledelse, byggeledelse i store og små prosjekter, både privat og offentlig.

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS har den kompetansen som skal til for at du skal være trygg på at du får høyeste kvalitet på våre tjenester.



Rapportansvarlig



Tony Moe

tony@oslotaksten.no

477 04 302

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, branncelle r og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

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

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 5.etasje i et bygg fra 1901.
Leiligheten var bygget ny i 2003, som en del av utbygging av loftet.
Boligen virker å være normal stand, oppleves som vedlikeholdt med god standard og gir generelt et godt helhetsinntrykk.
Flere bygningsdeler har imidlertid oppnådd en viss alder og det må forventes noe oppgraderinger på sikt.
Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.
Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad er angitt i rapportsammendraget.
Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonssøk, stikktakinger, opplysninger
fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende
konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:

Leilighet - Byggeår: 1901

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten ligger i 5.etasje.
Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

Innvendige overflater er:
Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm fra 2003, samt 1-speils dører fra 2017.

Oppvarming av boligen:
-Varmekabler på bad
-Varmefolie i oppholdsrom stue/kjøkken og begge soverom.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

VÅTROM Gå til side

Bad
Boligen har et pent flislagt bad fra 2017.
Utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)
Badet har flislagte, malte og vegger med mikrosement.
Malt innvendig tak med downlights.
Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Badet har sanitærutstyr:
-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Dobbel servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk over tak i takhatt.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige synlige vannledninger er av plast, rør i rør.
Hovedstoppekran er plassert i vannskap som er plassert i gangen.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Boligen har en varmtvannstank på 120L.

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.
Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg fra 2003.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

2017:
Nye kurser, nytt ledningsopplegg mot bad og kjøkken.
Arbeidene er utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier i 2017)
Sikringsskap er montert i entre.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.
Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

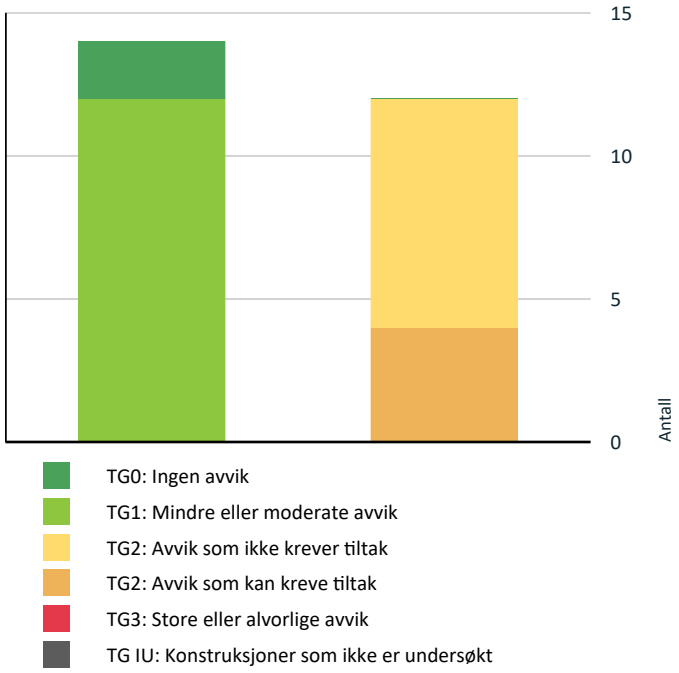
Leilighet

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

Det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og faktisk utførelse. Etter tilgjengelig informasjon, og visuell befaring er det registrert at opprinnelig bod er omgjort til bad, og tidligere bad er innredet som bod.
Det foreligger ikke byggesøknad, bruksendringsvedtak eller annen godkjent dokumentasjon fra kommunen som bekrefter endringen.
Det er opplyst av mottatt dokumentasjon fra eier at badet er totalrenovert av fagkyndig foretak (Blender Entreprenør AS) i 2017, og det er forutsatt via kontrollerklæringer og ansvarsrett for arbeidene at badet er oppbygget med korrekt tettesjikt, brannskiller og tekniske installasjoner.
Kjøper bør være kjent med dette forholdet og vurdere søknad om bruksendring til bad i dialog med kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

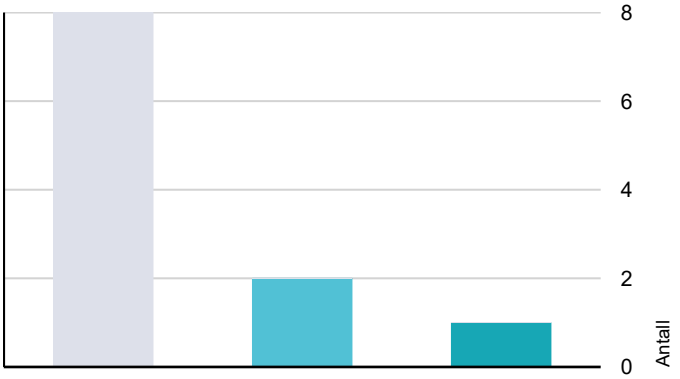
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Opplysninger om regulering/tomt og bebyggelse er innhentet fra megler.

Opplysninger om eiendommen er gitt av rekvirenten.

Oppdraget omfatter:
Tilstandsrapport - Leilighet

Det er kun leiligheten fra rekvirenten som er kontrollert og vurdert i forbindelse med denne rapporten.

Siden besiktelsen er observert/utført uten større inngrep i konstruksjoner og lignende, så er vurderingene begrenset av dette.
Selv om det ikke er avdekket større skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som kan avdekkes ved større inngrep.
Vær oppmerksom på denne risikoen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Schwensens gate 4 , 0170 OSLO
Gnr 217 - Bnr 267
301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Loftetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1901

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra saksinnsyn Oslo kommune PBE. Ekspedisjonsdokument for Vaaningshus

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen er jevnlig, godt vedlikeholdt, og leiligheten var nybygget i 2003 som en del av felles loftsutbygging.
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Bygningen kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er løsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke kan oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt på eldre bygninger påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater, og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på badet er noe tregt å åpne og lukke, og skraper mot karmer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduet bør justeres slik at de ikke klyper i karmen.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Takvinduer

Boligen har malte Velux takvinduer med 3-lags glass.

Årstall på vinduer er hentet fra datomerking på vinduer i boligen.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at vinduer kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt vindu og kommenteres ikke.

Normal levetid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før justering av trevindu er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er noe merker etter tegn på kondensering. Mest sannsynlig på grunn av at det kun er naturlig ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Det anbefales å bedre ventileringen i boligen, event jevnlig lufte med vinduer for å unngå kondens.
Kondensering kan føre til fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Dører

Boligen har malt entrédør, brann og lydklassifisert. B-30/35dB.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i døra har noe bruksmerker i trevirket og døralarm i karmen slik at den er noe treg ved åpning og lukking.
Dørbladet skraper mot terskel og/eller karm ved åpning og lukking. Dette gir redusert funksjon og slitasje på dørens overflater.
Kan skyldes skjevheter i karm, setninger i konstruksjonen, eller manglende justering av hengsler.
Det anbefales justering av dørblad og hengsler for å sikre fri bevegelse.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig og døra fungerer fint idag.
Dører bør justeres slik at den ikke klyper i karmen.
Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid på døra er overskredet og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Balkongdør

Balkongdør er i malt tre med utgang fra stue, med 2-lags glass.

Årstall på balkongdør er hentet fra datomerking i glasset på døra.
Stikkprøver på åpning og lukking, det vil si at døra kan ha skader og punkterte ruter selv om det ikke er opplyst i rapporten.
Ved dårlig lys eller motlys kan punktering være vanskelig å oppdage.
Utvendige dører/vinduer er som regel under sameie/borettslagets vedlikeholdsplikt og innsetingsdetaljer som vannbord etc. er ikke vurdert. Selv om vedlikeholdsplikt ikke er undersøkt spesifikt i dette tilfellet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt ytterdør og kommenteres ikke.
TG1 gis grunnet en helhetlig vurdering.

Normal levetid for tredører er 20-40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Det er registrert noe værslitt treverk på balkongdøra. Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold, herunder kontroll av tetningslister og overflatebehandling.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har balkong på ca 3,7m2 med utgang fra stue, via balkongdør.

Det er målt høydeforskjell fra topp rekkverk til terreng på ca. 13,9 m
Rekkverkshøyde er målt til 0,92m.

TEK 17 og TEK10:
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde

a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m. målt fra balkongdekket
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m. målt fra balkongdekket

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tilstandsrapport

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav og kravet på byggetidspunktet.
Krav til rekkverk for balkong på byggetidpunktet var høyde 1,2m.
Dagens krav er høyde min 1,2m, og åpninger i rekkverk max 10cm.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverk må etableres på terrassen for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
Eventuelt bør det etableres ekstra sikring, på grunn av fare for fall.

TG2 gis for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

TG2 Overflater

Innvendige overflater er:

Gulv:
-Eikeparkett i oppholdsrom
-Fliser på bad

Vegger:
-Malte slette flater
-Fliser på bad

Himling:
-Sparklet/malte tak

Normal tid før sliping og lakkering av parkett er 10 - 20 år.
Normal tid før utskifting av fliser er 10 - 30 år.

Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av mur/betong, malt er 12 - 20 år.

Normal tid før maling av betong er 12 - 20 år.
Normal tid før maling av plater er 10 - 20 år.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.
Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukte boliger.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert stedvis knirk i parkettgulv samt lokal svikt i parkettgulv i ett soverom.

Opplysninger fra selger:
Ved innflytting i 2023 ble det observert mindre drypp fra himlingen i stua. Forholdet ble meldt inn og vurdert av styret, byggets forsikringsselskap og det firmaet som utførte takrehabilitering i 2016 (Buer og Bratfoss AS). Ingen konkrete feil eller skader ble påvist ved inspeksjonen. Hendelsen ble antatt å skyldes uvanlige værforhold med rask snøsmelting og oppstuet smeltevann som hadde samlet seg mellom taksteinene/platene. Det ble ikke vurdert som et vedvarende problem, men selger ble bedt om å melde fra dersom det skulle oppstå på nytt – noe som ikke har vært tilfelle i ettertid.
Det bemerkes at byggets tak og ytre konstruksjon omfattes av sameiets fellesansvar og forvaltes av styret.

På ett av soverommene har det tidligere oppstått forekomst av muggsopp (svartsopp), antatt å være forårsaket av utilstrekkelig oppvarming og begrenset lufting/ventilasjon over tid. Et plassbygd skap som sto tett inntil veggen kan ha bidratt til redusert luftsirkulasjon og dermed forverret tilstanden.
Tiltak er iverksatt for å utbedre forholdet. Skapet er flyttet ut fra veggen, overdelen er fjernet for å bedre luftsirkulasjonen, og det er montert ventil (overstrømningsrist) i dør for å sikre bedre luftutveksling.

I 2024 ble det gjennomført profesjonell sanering og utbedring av skaden av firmaet Desintrygg.
Arbeidet omfattet:
-Riving av skadet parkett og montering av nye gulvplater
-Tørking og rengjøring av flater
-Dypvask og pussing av muggsopp på vegger, gulv og skapets bakside
-Ozonbehandling i 24 timer
-Fresing av dør og montering av overstrømningsrist

Det foreligger ingen kjente symptomer på gjentakelse etter utbedring i følge eier, og tiltakene anses som avsluttede og er kun til opplysning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2 gis for å belyse registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er trebjelkelag, eller lignende.

I stue er det er målt ca.25mm høydeforskjell på gulv gjennom hele rommet og målt ca.20mm høydeforskjell over en lengde på ca. 2 m.

Målepunkter er tatt punktvis i hvert hjørne og midt på gulvet og svanker eller ujevnheter utover målte punkter kan forekomme.

Erfaringsmessig kan eldre etasjeskiller ha skjulte skader, spesielt over grunnmur og det gjøres oppmerksom på risikoen.
Deler av bygningsdelen er skjult, har en alder som øker sannsynligheten for skjulte feil og har brukt opp mye av sin forventede brukstid.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

Årstall: 1901 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert endel knirk i gulv/parkett enkelte plasser.
Sett i lys av alder så er ikke dette unormalt.
Det er ikke mulig å besikte bjelkelaget da dette er bygget inn.
Det er også registrert noe svikt i parkett på det ene soverommet.

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

Årsak til knirk må være kjent for å kunne velge riktig metode for utbedring av knirk i tregulv.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget av behov for utbedring og hvilken metode som eventuelt skal benyttes.
TG2 settes for å belyse registrerte avvik og observasjoner, og standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Minimum tre etasjer over bakkenivå er ikke radonmålinger relevant.

Tilstandsrapport

Leiligheten ligger i 5.etasje.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en vedfyrt peisovn i stue, med ubrennbar plate foran som går over 30 cm foran ildstedet.
Pusset og malt teglsteinspipe, fra byggeår.
Heltrukket pipehatt over tak.

Pipeløp og teglsteinpipe er ikke videre vurdert da dette er feier/brannkontroll sitt område og ligger utenfor takstmannens ansvarsområde.
Pipe er kun visuelt vurdert fra innvendig i boligen. Pipe er ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feieluke på soverommet har ikke ubrennbar plate på gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik, samt at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig slette hvitmalte lettdører i trekarm fra 2003, samt 1-speils dører fra 2017.
Gjennomført stikkprøver på funksjoner, åpning og lukking.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på en brukt dør og kommenteres ikke.

Normal levetid for tredører er 30-50 år.
Normaltid for justering av innerdører er 8-10 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert noe svelling i nedkant av innerdøren mot bad.
Svellingen skyldes trolig høy luftfuktighet over tid, eventuelt vannsprut på ubehandlet kant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kappflaten i bunn bør overflatebehandles for å hindre videre fuktopptak. Ved vedvarende svelling vurderes utskifting.
TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming av boligen:
-Varmekabler på bad
-Varmefolie i oppholdsrom stue/kjøkken og begge soverom.
I tillegg er det mulighet for vedfyring via peisovn i stua.

Varmekilder og elektriske varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen.
Opplyst av eier at det ikke er registrert avvik med disse.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

VÅTROM

LOFTETASJE > BAD

Generell

Boligen har et pent flislagt bad fra 2017.
Utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)
Det foreligger i følge eier dokumentasjon/faktura for:
-Gulvmembran
-Sluk rørlegger
-Samsvarserklæring for el-arbeider

Dokumentasjonen for våtrommet er ikke gjennomgått i detalj under befaringen, men eier har opplyst at dokumentasjon for installasjoner og arbeid relatert til våtrommet er tilgjengelig. Den kan fremlegges ved forespørsel.

Normal levetid for bad/våtrom er 15-25 år.
Normal levetid for sluk er 30-60 år
Normal levetid for tettesjikt/membran er 20-25 år
Normal levetid for armaturer er 10-30 år
Normal levetid for klossetter og servanter 25-45 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet har flislagte, malte og vegger med microsement.
Malt innvendig tak med downlights.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjonstestet på befaringen, men det er opplyst fra eier at de fungerer.
Det er målt fall på 34mm fra topp synlig membran ved dør til topp slukrist med avstand ca. 160 cm og ca 20mm fall til sluk i dusjsone. Det er i tillegg nedsenket dusjsone på ca 10-15 mm.

Preaksepterte ytelser TEK 17, våtrom/vaskerom med sluk:
Det skal være tilstrekkelig fall mot sluk slik at vann ledes effektivt bort.
I følge veiledningen til TEK10 (og NS 3600 / Byggforsk), bør det være:
Minimum fall på 1:50 (2 %) nær sluket
Minimum 1:100 (1 %) i øvrige deler av rommet med fare for vannpåvirkning.

Det skal være 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til dørterskel i rom med vanntilførsel og sluk (for å hindre vanninntrenging til tilstøtende rom).

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist sprekker i fliser innerst i dusjen.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Våtrommet fungerer fint med dette avviket, men bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
For å få tilstandsgrad 1, må avviket utbedres.

TG2 settes for å belyse risiko og registrerte avvik.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad







LOFTETASJE > BAD

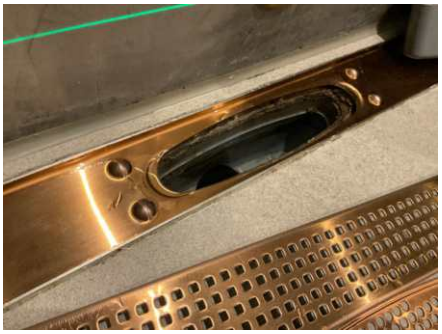
TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.
Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Slukrenne i rustfritt stål med tilhørende vannlås. Sluket er plassert i dusjsonen.
Det anbefales å rense sluk ofte, da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



LOFTETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har sanitærutstyr:

-Veggmontert toalett
-Dusjhjørne vegg/dør i herdet glass
-Dobbel servant, skap, speil og belysning
-Opplegg for vaskemaskin

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Våtrommet har elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

Normal levetid for avtrekksvifter er 10-15 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er en inspeksjonsmetode hvor det borres et inspeksjonshull på 73mm fra tilstøtende rom for å undersøke for fukt/skader.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone.

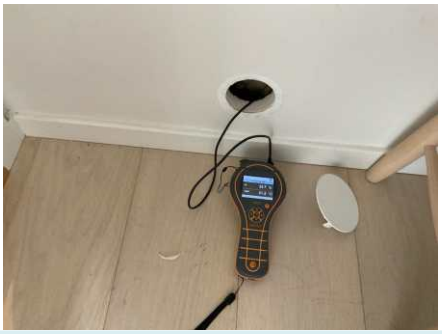
Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende:
RH 54%, temperatur 21grader C og duggpunkt 8,1 grader
I konstruksjoner her så måler jeg under 7 vektprosent.

Det kan fortsatt ikke garantere fuktfrie konstruksjoner andre steder.
Det anbefales å rense sluk ofte, og observere konstruksjonen jevnlig da alle våtrom er en risikokonstruksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Kontaktperson

Tilstandsrapport





KJØKKEN

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette fronter og integrerte hvitevarer.
Kompositt benkeplate med integrert oppvaskkum og med ettgreps blandebatteri.

Integrerte hvitevarer som:
-Stekeovn
-Kjøl/frys
-Platetopp
-Oppvaskmaskin
-Komfyrvakt

Mindre avvik som stedvis hakk og merker må forventes på et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Synlige vannrør av plast (rør i rør) og synlige avløpsrør i plast.
Waterguard er installert for å beskytte mot vannskader iht krav i TEK.

Normal levetid for kjøkken er 30-40 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

LOFTETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator fra Røroshetta med avtrekk over tak i takhatt.
Normal levetid for kjøkkenventilator er 15-20 år.

Årstall: 2017 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av plast, rør i rør.
Noe oppgraderinger av rør i forbindelse med nytt bad og kjøkken.
Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Hovedstoppekran er plassert i vannskap som er plassert i gangen.
Drensrør til dusjsonen på badet.

Ingen tegn til lekkasje på synlige vannrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Normal levetid for PEXrør er 50-100 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.
Noe oppgraderinger i forbindelse med nytt bad og kjøkken.

Usikkert hva som er skjult i sjakter osv.

Ingen tegn til lekkasje på synlige avløpsrør under befaringen,
men lekkasjer kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse og enkel testing, herav f.eks. vanntrykk gjennom kraner og lekkasjetest av tilgjengelige vannlåser. Vurdering utover dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Normal levetid for PP plastrør er 50-100 år.
Normal levetid for PVC plastrør er 25-50 år.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen, med veggventiler/vindusventiler for tilluft og avtrekk på våtrom/kjøkken.

Naturlig ventilasjon og oppdriftsventilasjon påvirkes av utvendig og innvendig klima. Det må derfor påregnes varierende luftsirkulasjon i boligen.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er registrert rom som ikke har ventilering/luftgjennomstrømning, blant annet innerste soverom.
Det er Velux takvinduer i stue med luftespalte i toppen.
På soverommet er det samme vindu, men ikke samme luftespalte som i stua.

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

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer etablering av ventilasjon gjennom yttervegg eller i vindu, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har en varmtvannstank på 120L.

Normal levetid for elektriske varmtvannsberedere er 10-15 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Berederen er plassert i et lite rom bak badet. Rommet har ikke sluk og det er ikke registrert kompenserende tiltak som waterguard.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Ved utblåsing av trykk eller lekkasje fra tanken kan vannskader på tilliggende konstruksjoner oppstå derom ikke tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank er etablert.
Det anbefales at etableres waterguard til bereder.

TG2 settes for å belyse registrerte avvik og risiko.
For å få tilstandsgrad 0, eller 1 så må avvik utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre installasjoner

Dør-calling med åpner og digital-TV/bredbåndstjenester i leiligheten.

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Leilighetens elektriske anlegg er med skjult opplegg fra 2003.
Automatsikringer i sikringsskap med hovedsikring/lastbryter på 40 Amp

2017:
Nye kurser, nytt ledningsopplegg mot bad og kjøkken.
Arbeidene er utført av Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier i 2017)
Sikringsskap er montert i entre.

Det fremgår av kursfortegnelse automatsikringer er montert av Tandberg elektriske AS
Samsvarserklæring fra ELTEL Network AS på ny strømmåler fra 2017.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Forventet levetid på elektriske anlegg er 30-50 år.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Opplysninger fra selger:
   Forrige eier byttet spotter i stue, kjøkken og gang halogen til LED.
   De meldte at det ble utført av sertifisert elektriker, som vennetjeneste.
   Oppga ikke når det ble gjort, men en gang mellom 2021-2022

   TG2 settes på grunn av at det ikke er fremlagt samvarserklæring for hele anlegget.

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

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det foreligger en eltilsynsrapport fra 2022 og Kai Hulback i Elvia bekrefter via mail at tilsynet er lukket og uten avvik.
Takstmannen har ikke kompetanse for kontroll av det elektriske anlegget, for eventuell utvidet kontroll bør dette utføres av el-takstmann/installatør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle boliger.
Eier / beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

Det er montert lovpålagte røykvarslere i boligen.
Det er et brannslokningsapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

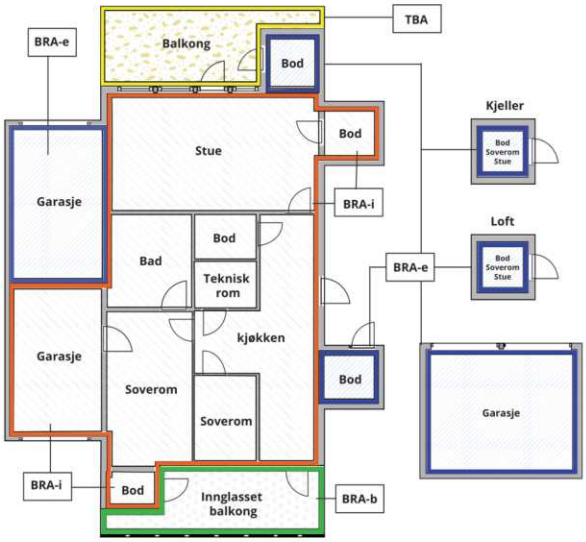
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loftetasje	74	8		82	4
SUM	**74**	**8**			**4**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Kott, Bad, Entré, Stue, Kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2	Bod i kjeller	

Kommentar

Det totale gulvarealet i boligen er målt til 90 m².
Av dette utgjør 74 m² måleverdig areal (BRA-i), i henhold til gjeldende standard for arealmåling (NS 3940).
Differansen skyldes skråtak og lav takhøyde under 1,90 meter, som gjør at arealene ikke oppfyller kravene til måleverdighet.

Leiligheten disponerer to boder i kjelleren på ca 5m2 og ca 2,5m2.
Boder er ikke befart eller målt opp på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er avvik mellom godkjente bygningstegninger og faktisk utførelse. Etter tilgjengelig informasjon, og visuell befaring er det registrert at opprinnelig bod er omgjort til bad, og tidligere bad er innredet som bod.
Det foreligger ikke byggesøknad, bruksendringsvedtak eller annen godkjent dokumentasjon fra kommunen som bekrefter endringen.
Det er opplyst av mottatt dokumentasjon fra eier at badet er totalrenovert av fagkyndig foretak (Blender Entreprenør AS) i 2017, og det er forutsatt via kontrollerklæringer og ansvarsrett for arbeidene at badet er oppbygget med korrekt tettesjikt, brannskiller og tekniske installasjoner.
Kjøper bør være kjent med dette forholdet og vurdere søknad om bruksendring til bad i dialog med kommunen.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæring, og under konstruksjoner i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er ikke to rømningsveier til sikker grunn fra leilighetsplanet. Forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter. Det refereres med dette til brev datert 10.02.2006 fra Oslo kommune, Brann- og redningsetaten - Brannforebyggende avdeling. Innholdet i brevet antyder bl.a at Ferdigattest kan ha blitt gitt på feil grunnlag med bakgrunn i manglende gjennomførte tiltak av utbygger i forbindelse med nødvendig brannsikkerhet. Det refereres også til brev datert 16.08.2007 fra Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten: Avslutning sak - Schwensens gate 4, som beskriver i vesentlig grad at krav om utbedringer av bygningstekniske forhold er utbedret av ansvarlig foretak. Med bakgrunn i dette avslutter etaten videre oppfølging i saken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.6.2025	Tony Moe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	267		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Schwensens gate 4

Hjemmelshaver
Sannes Solveig Kvassheim

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 5.etasje et svært attraktiv og sentral beliggenhet på St.Hanshaugen
Nærområdet består i hovedsak av blokker utbygd i forskjellige tidsepoker

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig- og næringsformål.

Om tomten

Fellestomt på ca. 454 kvm. Tomten er pent opparbeidet.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
7 750 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	03.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.07.2025	
2	28.07.2025	
3	31.07.2025	Lagt inn totalt gulvareal som kommentar, inkl ikke måleverdig.

For gyldighet på rapporten se forside

Oslo Takst & Tilstandsrapport AS
Linjeveien 47
1087 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

Personvern

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186251022

Selger 1 navn
Solveig Kvassheim Sannes

Gateadresse
Schwensens gate 4

Poststed	Postnr
OSLO	0170

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 87286784

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrennovering av hele baderommet, utført i 2017

Arbeid utført av: Blender Entreprenør AS (i regi av tidligere eier)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ny membran og nytt sluk

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Viften til pipeløpet sluttet å virke i januar 2024. Ble fikset kort tid etter via styret.

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det oppsto muggsopp/svartsopp på det innerste soverommet. Årsak er mest sannsynlig at rommet har stått uten varme og blitt luftet lite. I tillegg var det et plassbygd skap langs hele veggen som mest sannsynlig har forverret situasjonen. Skapet er derfort flyttet litt ut fra veggen og overdelen tatt av slik at det er bedre luftsirkulasjon. Det er også installert en ventil i døren inn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kontrollert og godkjent el-anlegg mars 2022

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Forrige eier byttet spotter i stue, kjøkken og gang halogen til LED. De meldte at det ble utført av sertifisert elektriker, som vennetjeneste. Oppga ikke når det ble gjort, men en gang mellom 2021-2022

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

- Vedr. felleskostnadene jobber styret med flere løp for å redusere denne kraftig (inkl. bytte leverandører, kutte ut unødvendige tjenester og evnt. få seksjonseiere til å nedbetale fellesgjeld da dette gir mye bedre rentebetingelser).
- Tidligere eier informerte om at hele taket på sameiet ble byttet i 2016, da det ble oppdaget en lekkasje. Fasade ut mot vei og bakgård ble pusset opp samtidig. Tak og takopplett ble byttet, det ble samtidig satt inn nye vinduer, samt to nye takvinduer i stue og kjøkken. Fasade mot vei og bakgård ble pusset opp. - Noe knirk i gulvene i gangen og utenfor soverommet. - Noen av vinduene er litt stri å åpne, mulig det bare må oljes. - Det ble identifisert en feil på plantegningen av seksjonene på loftet i august 2025. Denne er til behandling hos kommunen/statens kartverk og behandles som en inkurie og burde være i orden i god tid før overtakelse.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186251022

Tilleggskommentar

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: 186251022

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Kvassheim Sannes	21c18d57ed17dd879b3f53da8c4b1880398d6014	05.01.2026 14:59:50 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186251022

- 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

ENERGIATTEST

Adresse	Schwensens gate 4
Postnr	0170
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	267
Seksjonsnr.	13
Festenr.	0
Bygn. nr.	80532237
Bolignr.	H0502
Merkenr.	7dfad69b-c5f8-44f7-9c75-116c9e5cfa29
Dato.	03.12.2022



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

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

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

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

Målt energibruk 9,295 kWh pr. år

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

8,500 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	600 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Følg med på energibruken i boligen
- Montere automatikk på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1900
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Schwensens gate 4
Postnr/Sted: 0170 OSLO
Bolignr: H0502
Dato: 03.12.2022 20:13:04
Energimerkenr: 7dfad69b-c5f8-44f7-9c75-116c9e5cfa29

Gårdsnr: 217
Bruksnr: 267
Seksjonsnr: 13
Festenr: 0
Bygningsnr: 80532237

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

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: 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 5: 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 6: 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 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

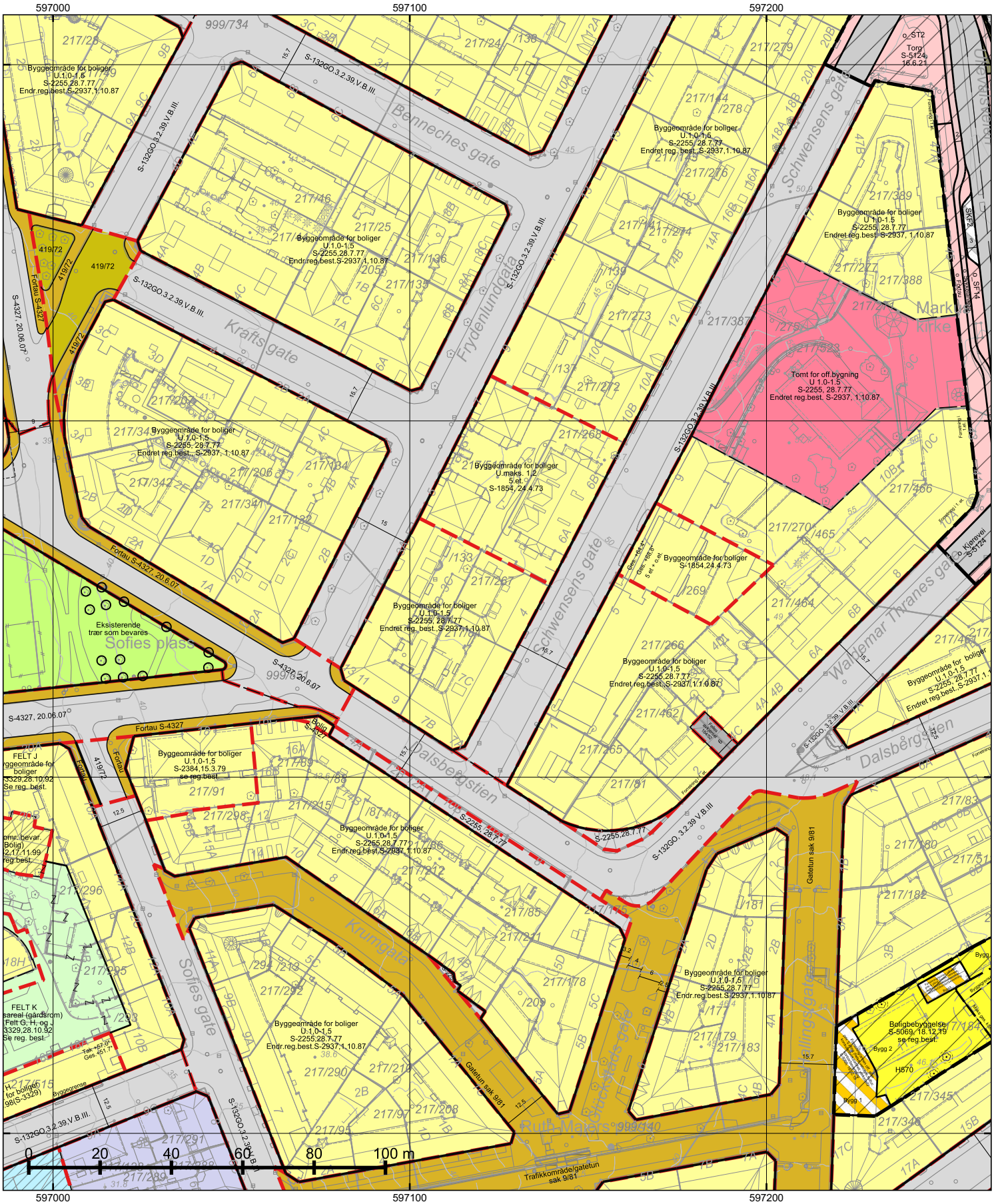
Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette,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

Tiltak 22: 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 23: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 145864/ 86515802
Adresse: SCHWENSENS+GATE+4
Gnr/Bnr: 217/267
Deres ref.: 18562/ MSDNB40920285FAKTURA
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 662 - Spesialområde bevaring kontor

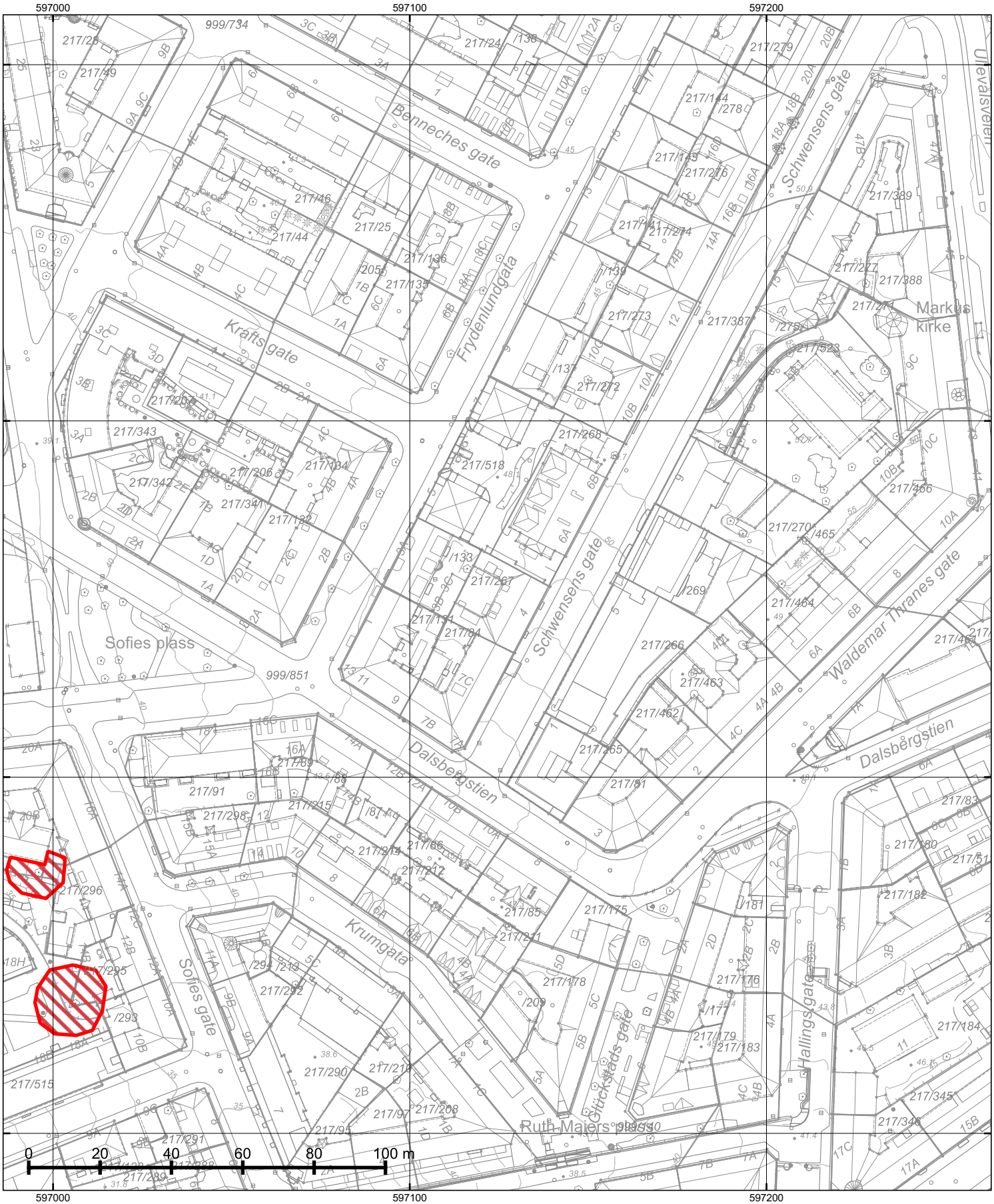
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

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

- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Eksisterende tre som skal bevares
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

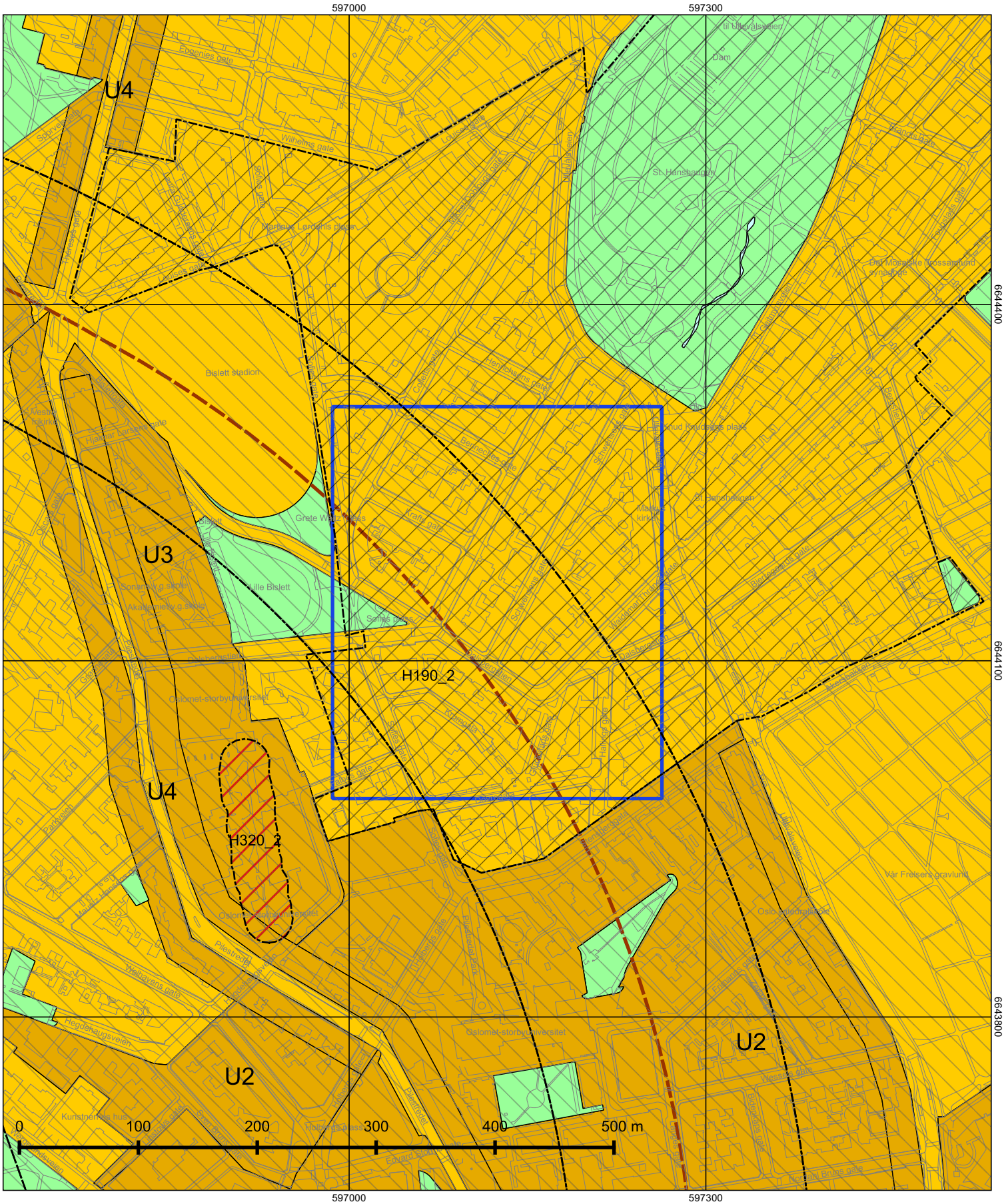
Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145864/ 86515802
Adresse: SCHWENSENS+GATE+4
Gnr/Bnr: 217/267
Deres ref.: 18562/ MSDNB40920285FAKTURA
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145864/86515802
Deres ref.: 18562/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Boligopplysninger:

Sameiet Schwensensgate 4	Vår ref.:	599/13	Fødselsdato eier: 23.10.1992
Schwensens gate 4	Type:	Boligsameie	
0170 OSLO	Eiere:	Solveig Kvassheim Sannes	
Organisasjonsnr: 987 548 916	Seksjonsnr:	13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 347

Felleskostnader: Felleskostnader 4 347

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	141 296	Gjeld siste årsoppg.:	143 805
Klient ajourf. lån:	2 718 945	Klient gj. s. årsoppg.:	2 767 220

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22238259456, SPAREBANKEN ØST

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 22.07.2025: 7.4% pa.

Antall terminer til innfrielse: 181.996404

Saldo per 22.07.2025: 2 718 945

Andel av saldo: 141 296

Første termin/første avdrag: 30.10.2021 (siste termin 30.07.2040)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Magnus Vik Lagerberg

Adresse: Schwensens gate 4

Postnr/-sted: 0170 OSLO

Telefon: Mob.: 92283007

E-post: styretschwensensgate4@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 22.07.2025

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

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	143 805	Andre inntekter:	847
Annen formue:	5 528	Utgifter:	10 880		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1921		
Gårds/bruksnr:	217/267 - seksjon:13		
Bygningstype:	Blokk med heis		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	453.7

Boligopplysninger:

Sameiet Schwensensgate 4	Vår ref.:	599/13	Fødselsdato eier: 23.10.1992
Schwensens gate 4	Type:	Boligsameie	
0170 OSLO	Eiere:	Solveig Kvassheim Sannes	
Organisasjonsnr: 987 548 916			

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	83574031

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0502

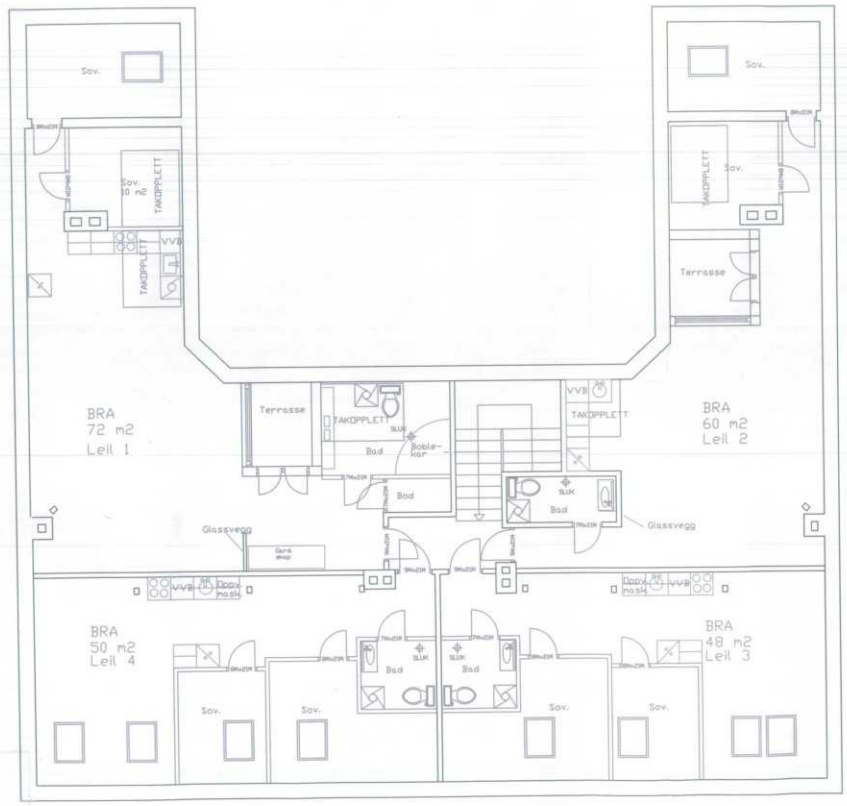
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

TV/Bredbånd: Sameiet har avtale med Telia Norge As. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

D1



N

BYGGHERRE
LM Prosjekt AS

TEGNFORKLARING

RIVES
RIVES SKRAVERES
NY GIPSVEGG
NY MURVEGG
EKS. VINDU
EKS. DØR
NYTT VINDU
NY DØR
SERVANT
WC
SLUK
DUSJ
BADEKAR
AVLØP
VASKEMASK.
TØRKESKAP
NY VENTIL
SKRINSSKAP
LYSRØR
OVERSKAP
NY EL. OVN
EKS. EL. OVN
KJØKKENBENK
SKUFF/SKAP
LYSBRYTER
OPPVASKBENK
OPPVASKM.
ANTENNE TV/RADIO
PORTTELEFON
TELEFON
KOMFYR
KJØL./FRYS
DOBBEL STIKKONTAKT
JORDET STIKKONTAKT
GARDEROBESKAP
LYSPUNKT VEGG
LYSPUNKT TAK
STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYRET

OVERSIKTSPLAN

DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
21/8-13	KKH	SOM BYGGET	A

PROSJEKTNR.
00201

PROSJEKT
SCHWENSENSGATE 4

TEKST
Tegnet av: Remi Lurud

21

DATO
090903

MÅLESTOKK
1:100

TEGNINGSNR.
Plantegning

INDEX
A

LM Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8, 0552 Oslo Tlf 95 75 10 00



INNKALLING 2025

Sameiet Schwensensgate 4

Mandag 31.03.2025 kl. 08:00
Digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Årsmøtet avholdes digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
31.03.2025 kl. 08:00 - 01.04.2025 kl. 19:00

Periode for avstemming:
02.04.2025 kl. 09:00 - 03.04.2025 kl. 19:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer til styret
- 5.2 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.
Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 31.03.2025 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at det ikke utbetales styrehonorar til styreleder for styreperioden 2024-2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 0,- godkjennes.

5. Valg

Det sittende styre består av:
Styreleder Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4 (2024-2026)
Styremedlem Tay-Young Pak, Schwensens gate 4 (2023-2025)
Styremedlem Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4 (2024-2026)
Varamedlem Steinar Skagestad, Schwensens gate 4 (2024-2025)

5.1 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Tay-Young Pak ble valgt i 2023 for 2 år. På valg i år.
Tar gjenvalg.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Steinar Skagestad ble valgt i 2024 for 1 år. På valg i år.
Ny kandidat: Inger Molvik.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**157 809**	**151 916**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	38 334	98 461
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-90 903	-92 568
B. Endring arbeidskapital	**-52 569**	**5 893**
C. Arbeidskapital	**105 240**	**157 809**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	162 435	200 633
Kortsiktiggjeld	-57 195	-42 823
C Arbeidskapital	**105 240**	**157 809**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	893 856	909 477	894 000	983 400
Sum leieinntekt		**893 856**	**909 477**	**894 000**	**983 400**
Sum inntekt		**893 856**	**909 477**	**894 000**	**983 400**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	0	3 525	0	0
Styrehonorar	2	0	25 000	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		25 443	27 070	15 000	27 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	52 915	51 688	61 000	60 000
Kommunale avgifter/renovasjon		214 313	182 565	213 000	242 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	6 188	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 504	2 550	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	6	102 091	88 875	65 000	85 000
Forretningsførerhonorar		67 919	64 440	68 000	71 000
Andre honorar	7	1 450	2 750	2 000	2 000
Kontorkostnad		0	985	0	0
TV/bredbånd		62 767	61 580	35 000	42 000
Forsikringer		124 564	114 429	126 000	137 000
Andre kostnader	8	3 265	366	0	1 000
Sum kostnad		**662 417**	**631 759**	**593 000**	**676 500**
Driftsresultat		**231 439**	**277 718**	**301 000**	**306 900**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 295	12 865	10 000	10 000
Rentekostnad		209 399	192 121	195 000	202 000
Netto finansposter		**193 105**	**179 256**	**185 000**	**192 000**
Årsresultat		**38 334**	**98 461**	**116 000**	**114 900**
Overført sameiekapital		38 334	98 461	0	0
SUM OVERFØRINGER		**38 334**	**98 461**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		57 478	31 993
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		104 957	168 639
Sum omløpsmidler		**162 435**	**200 633**
SUM EIENDELER		**162 435**	**200 633**

Balanse 2024 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 661 980	-2 700 314
Sum opptjent egenkapital		**-2 661 980**	**-2 700 314**
Sum egenkapital	**9**	**-2 661 980**	**-2 700 314**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	2 767 220	2 858 123
Sum langsiktig gjeld		**2 767 220**	**2 858 123**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		3 186	0
Leverandørgjeld		52 877	41 705
Påløpne renter		1 132	1 118
Sum kortsiktig gjeld		**57 195**	**42 823**
Sum gjeld		**2 824 415**	**2 900 946**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**162 435**	**200 633**

Sted:_____ Dato:_____

Magnus Vik Lagerberg Styreleder	Joon-Petter Rudberg Styremedlem	Tay-Young Pak Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 13 boligseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 217 og bnr. 267 i Oslo kommune. Tomteareal er 453,7 kvm.
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83574031.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	893 856	859 476
3610 Sameieinnbetalinger	0	50 001
Sum	**893 856**	**909 477**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	0	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	0	25 000
Sum	**0**	**28 525**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	40 308	38 460
6362 Skadedyrutryddelse	11 201	9 853
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 406	3 375
Sum	**52 915**	**51 688**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	1 992
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	645	0
6552 Driftsmateriell	859	558
Sum	**1 504**	**2 550**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	64 800
6603 Vedlikehold elektro	18 886	7 663
6611 Vedlikehold heiser	12 582	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	24 394	12 425
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	36 250	0
6641 Malerarbeider	1 269	0
6648 Vedlikehold dører og porter	8 710	3 750
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	238
Sum	**102 091**	**88 875**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 450	2 750
Sum	**1 450**	**2 750**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 056	0
7770 Betalingskostnader	63	196
7772 Omkostninger inkasso	840	0
7773 Omkostninger innkreving	1 066	170
7790 Andre kostnader	240	0
Sum	**3 265**	**366**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 700 314	38 334	-2 661 980
Sum opptjent egenkapital	**-2 700 314**	**38 334**	**-2 661 980**
Sum egenkapital	**-2 700 314**	**38 334**	**-2 661 980**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**SPAREBANKEN ØST**
Lånenummer:	**22238259456**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.40 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	2 858 123
Avdrag i perioden:	90 903
Lånesaldo 31.12:	**2 767 220**
Saldo 5 år frem i tid:	2 199 603

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	299 936	899 808
	3	289 664	868 992
	1	250 632	250 632
	1	168 457	168 457
	1	143 805	143 805
	1	137 642	137 642
	1	117 098	117 098
	1	96 555	96 555
	1	84 229	84 229

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schwensensgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schwensensgate 4

Styreleder	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Joon-Petter Rudberg (sign.)	08.03.2025
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	08.03.2025

Årsmelding 2024 - Sameiet Schwensensgate 4

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4
Styremedlem, Tay-Young Pak, Schwensens gate 4
Styremedlem, Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4
Varamedlem, Steinar Skagestad, Schwensens gate 4

Styret i Sameiet Schwensensgate 4 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Schwensensgate 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Schwensensgate 4 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 987548916
Sameiet Schwensensgate 4 består av 13 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Sameiet har ikke revisor.

Forsikring

Sameiet Schwensensgate 4 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83574031. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Schwensensgate 4 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Branninnspeksjon
- Dugnad

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid i 2024

Økonomi:

- Felleskostnader er økt med 10% for 2025. Dette ble gjort grunnet varslet økning i kostnader for vann- og avløp +20% (Oslo kommune), renovasjonsgebyr +5% (Oslo kommune), forsikring +10% (Gjensidige). Informasjon om økning ble sendt til alle seksjoner 30.11.24.
- Bredbånd og TV: Styret reforhandlet avtale med Telia for bredbånd og TV, som nå

er aktiv.
- Honorar til styre: For å spare kostnader besluttet styret å fjerne styrehonorar til styreleder, også i budsjett for 2024/2025. Styret fordeler oppgaver likt mellom alle styremedlemmer samt fordeler oppgaver til seksjoner løpende

Vedlikehold:

- Dugnad i mai med ca. 50% oppmøte. Bedre deltakelse enn i 2024, men fortsatt er det noen av de samme seksjonene som ikke møter opp.
- Rentokil utførte løpende rutinekontroll av åtekasser mot rotter/mus tre ganger i løpet av året. Noe aktivitet i bakgården, men ingen i kjeller. Ingen behov for tiltak.
- Branninspeksjon 30. januar av Norsk Brannvern. Rapport delt med alle seksjoner i sameiet. Avdekket behov for utskifting av noenb brannslukkingsapparater som gått ut på dato. Noen seksjoner manglet røykvarslere.
- Andre saker:
    - Vi har i verksatt plan om å legge om fra Facebook til WhatsApp som primær kommunikasjonskilde for sameiet i løpet av første halvår i 2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Sivilarkitekt MNAL Jon Haug
Postboks 27 Bygdøy
0211 OSLO

Dato: 09 MAI 2007

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200400659-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Åste Helen Dahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267
Tiltakshaver:	Boligsameiet Schwensens gate 4	Adresse:	Schwensens gate 4, 0170 OSLO
Søker:	Sivilarkitekt MNAL Jon Haug	Adresse:	Postboks 27 Bygdøy, 0211 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SCHWENSENS GATE 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Kjell Grønseth
For avdelingsenhetsleder

Åste Helen Dahl
saksbehandler

Kopi til:
Boligsameiet Schwensens gate 4, Schwensens gate 4, 0170 OSLO

VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Schwensensgate 4

Vedtatt i årsmøtet
den 04.04.2018
i medhold av lov om eierseksjoner (16. juni 2017 nr. 65)

§ 1
Navn og formål

Sameiet Schwensensgate 4, heretter kalt *sameiet,* består av 13 boligseksjoner.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen **gnr. 217, bnr. 267 i Oslo kommune**, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingssøknaden, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

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 den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for nødvendig installasjon, ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3
Fellesutgifter og lovbestemt pant

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

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en søknad til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 4
Vedlikehold

Seksjonseierne skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) Inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Årsmøtet kan vedta 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.

§ 5
Registrering av seksjonseiere

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 6
Styret

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

§ 7
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 årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og minst ett styremedlem i fellesskap.

§ 8
Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmålet som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 9
Årsmøtet og innkalling

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig og/eller ved elektronisk kommunikasjon til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.
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.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Den enkelte seksjonseier har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Eventuell revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 10
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Styrets årsberetning,
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning,
- Valg av styremedlemmer, og
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 11
Om årsmøtet og flertallskrav

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Vedtak i årsmøtet fattes med alminnelig flertall for de avgitte stemmer hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i lov eller vedtekter. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

a. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold i sameiet,

b. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c. salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

d. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål eller omvendt,

e. tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

f. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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

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

§ 12
Inhabilitet for avstemning i årsmøte

Ingen kan delta selv eller som fullmektig i en avstemning om:

a. et søksmål mot en selv eller ens nærstående;

b. ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet;

c. et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser;

d. pålegg eller krav etter vedtektenes § 15 og § 16 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

§ 13
Revisjon og regnskap

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en revisor. Sameiets eventuelle revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 14
Forretningsfører

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

§ 15
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38.

Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 16
Tvangsfravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En søknad om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 16 om salg.

§ 17
Bygningsmessige arbeider

Utskiftning 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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18
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 16. juni 2017.

HUSORDENSREGLER FOR SCHWENSENS GATE 4

Revidert juni 2011

1. Generelt

Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

Husordensreglene kan bare endres med vedtak på sameiermøte.

Alle henvendelser til styret, eventuelle klager eller forslag skal sendes skriftlig til styret, v/styrets leder.

Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder, og sameiere/beboere har en felles plikt til å påse at det til enhver tid hersker ro og orden innen eiendommens område.

For å lette overholdelsen/gjennomføringen av husordensreglene har styret krav på å få oppgitt en kontaktperson fra samtlige sameiere/beboere. Styret kan sirkulere en liste med kontaktdata til eiendommens sameiere/beboere.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. Utleie av leilighet

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende husordensregler, blant annet ved at disse skal følge som et vedlegg til leiekontrakten. Eventuelle språkproblemer er utleiers ansvar.

3. Bruk av eiendommen

Dører til inngangsporten og kjeller skal være låst hele døgnet. Sameiere/beboere må aldri gi ukjente personer adgang til fellesarealer. Det er viktig å være oppmerksom når man går inn fellesdører og porter, slik at uvedkommende ikke får tilgang. Ukjente skal alltid henvises til ringetavle eller egen nøkkel.

Trapper - kjelleroppganger - portrom og bakgård må ikke brukes til oppbevaring av uvedkommende gjenstander. Sykler skal plasseres i stativene i bakgården eller oppbevares i kjellerbod. Kjellerboder skal være merket med navn.

Husholdningsavfall skal kastes i søppelcontainerne. Papiravfall skal kastes i papircontainerne. Esker og papp skal flatpakkes før det legges i papircontaineren. Husk at det ikke må kastes teknisk avfall, miljøavfall og annet skadelig avfall i containerne. Større gjenstander plikter beboerne å frakte vekk selv.

Røyking på fellesarealer er ikke tillat. Dette gjelder også i bakgård, portrom og ved inngangsparti til eiendommen.

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene, bakgården og andre fellesarealer. Dette innebærer også at støyende aktiviteter som kjøring av vaskemaskin, oppussing, etc. ikke må foregå i dette tidsrom. Det skal henges opp nabovarsel med kontaktinformasjon ved arrangering av fester, og nærmeste naboer skal alltid informeres med et rimelig varsel. Dette gir likevel ikke på noen måte rett til å sjenere øvrige beboere på det tidspunkt det skal være ro i leilighetene. Videre skal det påses at andre beboere heller ikke sjeneres til andre tider, herunder ved at det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, rop og skrik.

4. Dugnader

Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

5. Instrukser fra styret mv.

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser mv. som er gitt av styret.

6. Reaksjoner ved brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene som fører til politiutrykning til en angitt seksjon eller skriftlig klage fra en av eiendommens øvrige beboere vil det bli sendt skriftlig advarsel til eier av seksjonen med en rimelig frist til å rette opp alle de påklagede forhold.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 30.04.2019

Deres ref.:	Vår ref.: 201606018-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Roar Havdal Mortensen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET SCHWENSENSGATE 4	Adresse:	v/ Glen Tore Stray, Schwensens gate 4, 0170 OSLO
Søker:	BALKONGTEAM AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schwensens gate 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 26.04.2019

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 201606018			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2	D-1	08.04.2016	1/8
Plan 4. etasje	B1129-01	03.03.2016	1/12
Snitt A-A	B1129-03	03.03.2016	1/13
Fasade	B1129-02	03.03.2016	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.04.2019 av:

Roar Havdal Mortensen - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - fungerende enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET SCHWENSENSGATE 4, v/ Glen Tore Stray, Schwensens gate 4, 0170 OSLO, stray@union.no

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Avholdt digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

i perioden 15.04.2024 kl. 08:00 – 18.04.2024 kl. 19:00

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Styreleder Magnus Vik Lagerberg.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Antall fremmøtte med stemmerett: 4
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 4

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble godkjent.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Valg

4.1 Valg av leder

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Vik Lagerberg for 2 år.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Joon-Petter Rudberg for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Steinar Skagestad for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Tay-Young Pak, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Vara: Steinar Skagestad, Schwensens gate 4, 0170 Oslo

Protokoll for Sameiet Schwensensgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	18.04.2024
Protokollvitne	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	18.04.2024

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker
SCHWENSENS GATE 4

Dato: 22.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515802
8650474

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.217 BNR. 267

Vi viser til bestilling av 20250721 for SCHWENSENS GATE 4.

GNR. 217 BNR. 267

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 31.01.1899.

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

457 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

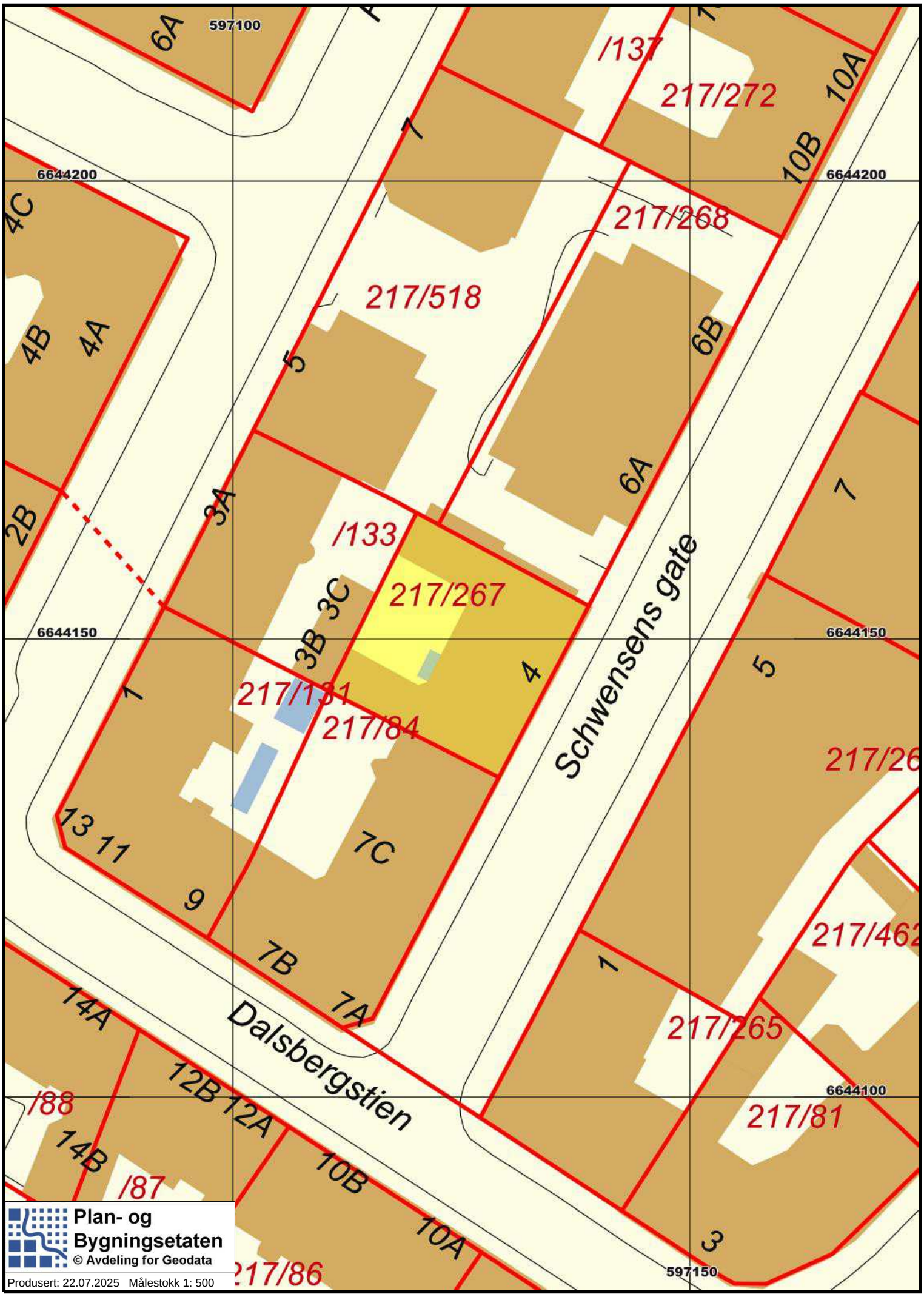
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 22.07.2025 Målestokk 1: 500

N.D.

BYGNINGSCHEFEN
B.J.-No. 68
1932
OSLO

Anmeldelse
tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående innredning for vannklosetter

på matr.nr. 4 Schwensensgate

Innlevert 12. januar 1932 Attestert

Oversendes Oslo helseråd

Oslo den 14. januar 1932

A. Kielland

EB/VW.

Ad: 4 Schwensensgt.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Intet å bemerke når W.C. reglene befølges og W.C. rummene opvarmes.

Oslo helseråd den 20. januar 1932.

Efter bemyndigelse

Byg... m 20 JAN. 1932

Odd Sundt

N.d. til innstilling

Oslo 21/1.-32

O. Hellegaas

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Holter, Edward
Caspar Storms vei 12

0664 OSLO

Holter, Edward
Caspar Storms vei 12

0664 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920100347	92/316637	Jan O. Davidsen	2. september 1992

Arbeidssted : 217/0267, Schwensens gate 4
Byggherre : Holter, Edward, Caspar Storms vei 12, 0664 OSLO
Arbeidets art: NYTT BALKONGDEKKE

FERDIGATTEST

Plan- og bygningsetaten viser til ansvarshavendes erklæring datert mottatt den 17. juni 1992, hvor det bekreftes at byggearbeidet er ferdig- samt at arbeidsutførelsen er i samsvar med forutsetningene for godkjennelsen.

På dette grunnlag utstedes ferdigattester.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Jan O. Davidsen
Avd.ing.

N. D. J.-No. 15 / 1901
8 Bilag.

+4 +1 +1 +3

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1774
KRISTIANIA

Anmeldelse
6 Tegninger
Beregning

1/2 01. Anmeldelse om Graning
Stadsing. Betænkn.
21/2 " 3 Tegninger
Beregning
9/3 " 1 Skrivelse ang. Gadeopmaal.
9/3 " Erkl. ang. Gadeopmaal
29/3 " Skr. fra Mag. ang. Gadeopmaal jvn. 1 Bilag
angaaende 1 Ordningsplan

Expeditions-Dokument

1/4 " 1 Skrivelse
paa Matr.-No. 4 Johannesens Gade
1 Tegning

Indleveret 29 te Januar 1901. Attesteret 30 te April 1902

24/4 " Gjenpart af Stadsing. Erklæring.
22/5 " 1 Skrivelse
1 Tegning.
22/4 02 Skr. fra Mag. ang.
Gadeopmaal. jvn. 1 Bilag.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 30 te Januar 1901
O. Bjelke Holtermann

OPMAALINGSCHEFEN 25/1 1901. CHRISTIANIA

Extr. et lumeks.
31 Januar 1901.
Gjæver Sørk

STADSINGENIØREN 173-01. I KRISTIANIA

T. S. Hans

22/1

Gaden har en Bredde af 15,70 m. og er langs denne ikke privat oparbeidet i regulert Høide - Jordtold men saavidt vides ikke overtaget af Byen.
Kristiania 31te Januar 1901.
Theodor Gallus.

KRISTIANIA 21/01. VAND- OG KLOAKVÆSEN

173.2

Oversendes med Bilage 2den Afdeling til Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 1ste Februar 1901.
P. A. Andersen
Overingeniør

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Avholdt digitalt på Usbl.no, Bonabo - Min Side

i perioden 31.03.2025 kl. 08:00 - 03.04.2025 kl. 19:00.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Magnus Vik Lagerberg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørget for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 3
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 3

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet for 2024 fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble godkjent.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Det foreslås at det ikke utbetales styrehonorar til styreleder for styreperioden 2024-2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 0,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Tay-Young Pak for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Inger Molvik for 1 år.

Etter årsmøtet fikk styret følgende sammensetning:

Leder: Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Tay-Young Pak, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Medlem: Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Vara: Inger Molvik., Schwensens gate 4, 0170 Oslo

Protokoll for Sameiet Schwensensgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Anne Flågen Bergendahl (sign.)	04.04.2025
Protokollvitne	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	04.04.2025

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato: 26.04.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201200923-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Bjørn Wikan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Schwensens gate 4	Adresse:	Schwensens gate 4, 0170 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Schwensens gate 4

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 08.04.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201200923			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		01.12.2011	10/8
Plan 2. etasje	EKSB1129-04	06.04.2016	13/6
Plan 3. etasje	EKSB1129-05	06.04.2016	13/7
Snitt	EKSB1129-03	03.03.2016	13/8
Fasader	EKSB1129-02	03.03.2016	13/9

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.04.2016 av:

Bjørn Wikan - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Schwensens gate 4, Schwensens gate 4, 0170 OSLO, erlend@monstermail.no



INNKALLING ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Sameiet Schwensensgate 4

Avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no
i perioden 15.04.2024 - 18.04.2024

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Schwensensgate 4

Årsmøtet avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eiere til styret i forkant av avstemming: 15.04.2024 kl. 08:00 – 16.04.2024 kl. 19:00.

Periode for avstemming: 17.04.2024 kl. 09:00 – 18.04.2024 kl. 19:00.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Valg

- 4.1 Valg av leder
- 4.2 Valg av medlemmer til styret
- 4.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 15.04.2024 kl. 08:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Valg

Det sittende styre består av:

Styreleder Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4 (2022-2024)
Styremedlem Tay-Young Pak, Schwensens gate 4 (2023-2025)
Styremedlem Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4 (2022-2024)
Varamedlem Steinar Skagestad, Schwensens gate 4 (2023-2024)

4.1 Valg av leder

Styreleder Magnus Vik Lagerberg ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Tar gjenvalg.

4.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Joon-Petter Rudberg ble valgt i 2022 for 2 år. På valg i år.
Tar gjenvalg.

4.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Steinar Skagestad ble valgt i 2023 for 1 år. På valg i år.
Tar gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	151 916	232 135
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	98 461	25 834
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-92 568	-106 053
B. Endring arbeidskapital	5 893	-80 219
C. Arbeidskapital	157 809	151 916
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	200 633	271 055
Kortsiktiggjeld	-42 823	-119 139
C Arbeidskapital	157 809	151 916

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	909 477	747 372	859 000	894 000
Sum leieinntekt		909 477	747 372	859 000	894 000
Sum inntekt		909 477	747 372	859 000	894 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	3 525	3 525	4 000	0
Styrehonorar	2	25 000	25 000	25 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		27 070	32 268	35 000	15 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	51 688	54 760	57 000	61 000
Kommunale avgifter/renovasjon		182 565	154 467	184 000	213 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	2 550	1 217	0	2 000
Reparasjon og vedlikehold	6	88 875	85 862	90 000	65 000
Forretningsførerhonorar		64 440	62 624	64 000	68 000
Andre honorar		2 750	0	2 000	2 000
Kontorkostnad		985	472	0	0
TV/bredbånd		61 580	50 344	55 000	35 000
Forsikringer		114 429	101 045	112 000	126 000
Andre kostnader		366	800	0	0
Sum kostnad		631 759	578 008	634 000	593 000
Driftsresultat		277 718	169 364	225 000	301 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		12 865	10 024	0	10 000
Rentekostnad		192 121	153 553	184 000	195 000
Netto finansposter		179 256	143 530	184 000	185 000
Årsresultat		98 461	25 834	41 000	116 000
Overført sameiekapital		98 461	25 834	0	0
SUM OVERFØRINGER		98 461	25 834	0	0

Balanse 2023 Sameiet Schwensensgate 4

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	3 459
Forskuddsbetalte kostnader		31 993	172 683
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		168 639	94 913
Sum omløpsmidler		200 633	271 055
SUM EIENDELER		200 633	271 055

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 700 314	-2 798 775
Sum opptjent egenkapital		-2 700 314	-2 798 775
Sum egenkapital	7	-2 700 314	-2 798 775
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	2 858 123	2 950 691
Sum langsiktig gjeld		2 858 123	2 950 691
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 705	118 072
Påløpne renter		1 118	1 067
Sum kortsiktig gjeld		42 823	119 139
Sum gjeld		2 900 946	3 069 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		200 633	271 055

Sted:_____ Dato:_____

Magnus Vik Lagerberg Styreleder	Joon-Petter Rudberg Styremedlem	Tay-Young Pak Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig og langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 13 boligseksjoner.
Eiendommen er påført gnr. 217 og bnr. 267 i Oslo kommune. Tomteareal er 453,7 kvm.
Eiendommen er forsikret i Gjensidige med polisenummer 83574031.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	859 476	747 372
3610 Sameieinnbetalinger	50 001	0
Sum	909 477	747 372

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	25 000	25 000
Sum	28 525	28 525

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6361 Fast renhold	38 460	36 315
6362 Skadedyrutryddelse	9 853	9 264
6392 Containerleie/tømming	0	8 000
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	3 375	1 181
Sum	51 688	54 760

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 992	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	869
6552 Driftsmateriell	558	348
Sum	2 550	1 217

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	64 800	43 200
6602 Vedlikehold VVS	0	10 964
6603 Vedlikehold elektro	7 663	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	12 425	24 026
6648 Vedlikehold dører og porter	3 750	7 672
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	238	0
Sum	88 875	85 862

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 798 775	98 461	-2 700 314
Sum opptjent egenkapital	-2 798 775	98 461	-2 700 314
Sum egenkapital	-2 798 775	98 461	-2 700 314

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	SPAREBANKEN ØST
Lånenummer:	22238259456
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.08.2040
Opprinnelig lånebeløp:	3 400 000
Lånesaldo 01.01:	2 950 691
Avdrag i perioden:	92 568
Lånesaldo 31.12:	2 858 123
Saldo 5 år frem i tid:	2 331 333

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22238259456	3	309 789	929 367
	3	299 180	897 540
	1	258 865	258 865
	1	173 991	173 991
	1	148 529	148 529
	1	142 164	142 164
	1	120 945	120 945
	1	99 727	99 727
	1	86 996	86 996

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da sameiet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Schwensensgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Schwensensgate 4

Styreleder	Magnus Vik Lagerberg (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Tay-Young Pak (sign.)	11.03.2024
Styremedlem	Joon-Petter Rudberg (sign.)	28.02.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Schwensensgate 4

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Magnus Vik Lagerberg, Schwensens gate 4
Styremedlem, Tay-Young Pak, Schwensens gate 4
Styremedlem, Joon-Petter Rudberg, Schwensens gate 4
Varamedlem, Steinar Skagestad, Schwensens gate 4

Styret i Sameiet Schwensensgate 4 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Schwensensgate 4 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Sameiet Schwensensgate 4 ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 987548916
Sameiet Schwensensgate 4 består av 13 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Sameiet har ikke revisor.

Forsikring

Sameiet Schwensensgate 4 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 83574031.
Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Sameiet Schwensensgate 4 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Branninspeksjon
- Skadedyrskontroll
- Kontroll av pipe

Styrets arbeid

Oppsummering av styrets arbeid i 2023

Økonomi:

- Feil ved betaling av forsikringspremie i januar medførte ekstra innbetaling på 50 000 kr i februar for å dekke utestående fakturaer. Ekstra faktura for faste kostnader ble sendt ut til alle seksjonseiere, fordelt på standard brøk.
    - Det ble ikke mulig å redusere leie tilsvarende i løpet av året. Grunnen var bl.a. økte kostnader for energi og kommunale avgifter.
    - Årspremie for forsikring er bekreftet betales kvartalsvis i 2024.
- Telia: styret påbegynte sondering i slutten av året for å finne alternativ til Telia for bredbånd og TV. Alternativt forhandle oss til en bedre avtale.
- Honorar til styre: For å spare kostnader og enklere motivere hele styret til å bidra i styrearbeid, besluttet styret å fjerne styrehonorar i neste års budsjett (2024).

Vedlikehold:

- Ekstra tilsyn av skorstein i mars etter mistanke om sotbrann. Ingen brann funnet, pipe friskmeldt.
- Dugnad i mai med ca. 30% oppmøte. Håper på bedre deltakelse i 2024.
- Hastebytte av sylinder i lås til ytterdør i oktober.
- Innbrudd i kjellerboder i november. Gjerningspersoner kom inn via vannskapet. Beboere måtte anmelde til politiet og kontakte forsikringsselskap. Hengelås med kode og forsterket innervegg montert på vannskapsdøren for å hindre gjentakelse.
- Rentokil utførte rutinekontroll av åtekasser mot rotter/mus tre ganger i løpet av året. Noe aktivitet i bakgården, men ingen i kjeller. Ingen behov for tiltak.
- Branninspeksjon i februar av Norsk Brannvern avdekket behov for utskifting av gamle brannslukkingsapparater i alle seksjoner samt manglende røykvarslere i noen. Det fleste seksjoner har følget opp dette i løpet av året.

Andre saker:

- I desember ble det meldt innsig av røyk og dårlig trekk ved fyring i peis i høyre del av bygget. Arbeid med å få rettet opp i dette startet i januar

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Giver av fullmakt (eier)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

Eier av andel/seksjon: _____ (må fylles ut)

I boligselskap: _____ (må fylles ut)

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____ (må fylles ut)

E-postadresse: _____ (må fylles ut)

Telefonnummer: _____ (må fylles ut)

Fødselsdato: _____ (må fylles ut)

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme i digital generalforsamling/årsmøte via Min Side den _____ . _____ 2024.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

Signert fullmakt må oversendes styret i ditt boligselskap innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lurud & Mørch Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8
0552 OSLO

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300907-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Søker:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93 <95 b>..

Søknaden omfatter loftsutbygging. BRA oppgis til 170 m².

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra b og c og 95 godkjennes søknaden, vedlagt tegning nr. 6, 13, 14, 15, 16, 17 og 18, kontrollplaner for prosjektering og utførelse og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Søknaden:
Søknaden omfatter ombygging av råloft til 4 stk. leiligheter i 5. etasje, samt oppgradering av kjeller og hovedtrappeløp. BRA oppgis til 170 m². Kjeller ombygges for å gi plass til større boder. Det oppgis at hver enkelt leilighet, eksisterende og nye, vil få boder i kjeller med størrelse som angitt i veiledning og teknisk forskrift.

Spesielle forhold:
Det søkes om dispensasjon fra krav om heis. Det gis i dette tilfellet ikke dispensasjon fra kravet, men det gis imidlertid fritak fra krav til heis i 5. etasje.

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende regulering for området er S- 2255 av 28.07.1977, med endringer av 01.10.1987 (S- 2937). Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger. Tillatt u-grad er 1,0 – 1,5.

Estetiske krav:
Det etableres 5 stk arker mot bakgård samt 2 stk. takterrasser og ett vindu å 78 x 140 cm. Mot gate etableres 10 stk takvindu å 78 x 140 cm. Plan- og bygningsetaten anser estetiske krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2 som ivaretatt.

Kontrollplan for prosjektering:
Innsendt kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Kontrollplan for utførelse:
Innsendt kontrollplan for utførelse er godkjent.

Uttalelser fra annen myndighet:
Tiltaket er forelagt Byantikvaren på samrådsmøte av 26.03.03 og 18.06.03. Byantikvaren konkluderer i sistnevnte brev med at fasade mot bakgård aksepteres. Det kommenteres at arker bør være i akse med underliggende vinduer. Takterrasse virker noe forstyrrende på hjørne. Det anbefales to små arker i stedet for ark – vindu. Det ønskes smalere arker som fukter med underliggende vinduer.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser revidert prosjekt som tilfredsstillende i henhold til krav satt i plan- og bygningslovens § 74 nr. 2. Takvindu mot gate får en vertikal knekk i front (60 cm.) for slik å kunne ivareta forskriftens krav til utsyn. En vertikal knekk gir, for dette tiltaket, bedre lysforhold for to av leilighetene. Det gjøres oppmerksom på at takvinduene ikke må berøre gesims. Samtlige nye elementer på tak mot bakgård er ikke i akse med underliggende vinduer, men gir likevel et uttrykk av orden på takflaten.

Leilighetene har kun en rømningsvei (hovedtrapp). Det stilles derfor krav til brannvarslingsanlegg. Det stilles i vedtaket krav til uavhengig kontroll på kontroll av prosjektering for følgende fagområder: Brannvarslingsanlegg (KPR 541.2), brannteknikk (KPR 121.2), konstruksjonsteknikk (KPR 131.2) og lyd- og bygningsfysikk (KPR 120.2).

Det oppgis at bakgård allerede er opparbeidet og det stilles derfor ikke krav til utomhusplan. Tiltaket er i henhold til gjeldende regulering og i tråd med politisk ønske om flere boliger i Oslo tett by. Det oppgis at u-grad ikke overskrides. Etaten finner så å kunne godkjenne søknaden.

Avfallsplan:
Innsendt avfallsplan er godkjent som forenklet avfallsplan 30.01.2003.

Ansvar
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknader om ansvarsrett.
- Lurud & Mørch Prosjekt AS: PRO/KPR/UTF/KUT/SAM 040.2.
- Dr. techn. Olav Olsen a.s.: KPR 131.2.
- Scandiaconsult AS: KPR 541.2.
- Enerhaugen Arkitektkontor AS: KPR 120.2.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.
Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger".
Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Endring

Karen Marie Glad Visnes
Avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
Saksbehandler

Vedlegg:

Godkjente kontrollplaner
Godkjente søknader om ansvarsrett
Godkjente tegninger og utsnitt av reguleringskart.
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

Kopi til:

Tiltakshaver (med faktura uten vedlegg)
Byantikvaren

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Lurud & Mørch Prosjekt AS
Olaf Ryes Plass 8
0552 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200300907-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Dato: Arkivkode: 531

Byggeplass:	SCHWENSENS GATE 4	Eiendom:	217/267/0/0
Tiltakshaver:	Lurud & Mørch Prosjekt as	Adresse:	Olaf Ryes plass 8, 0552 OSLO
Søker:	Lurud & Mørch Prosjekt AS	Adresse:	Olaf Ryes Plass 8, 0552 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
for avdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

Schwensens gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Wm.thranesgate	2 min
Bunnpris Bislett	4 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	8 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

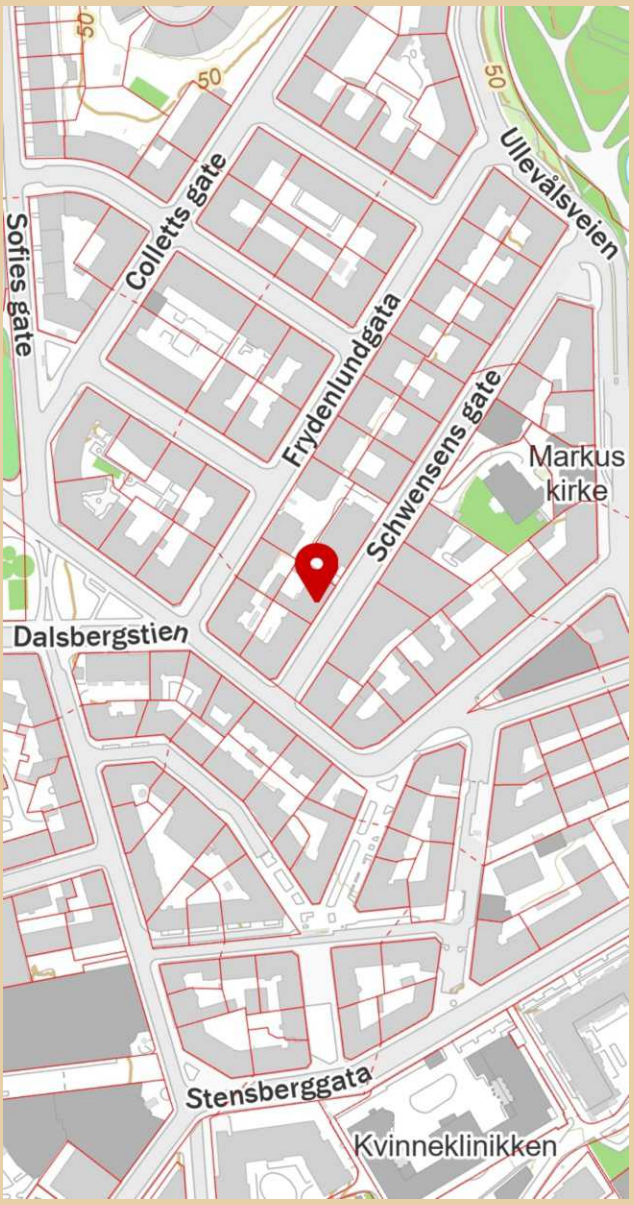
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Schwensens gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Frydenlundgata - 4824	2 min
Frydenlundgata - 4825	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

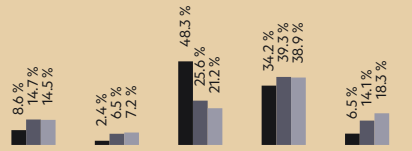
BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Wm.thranesgate	2 min
Bunnpris Bislett	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs frii...	3 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

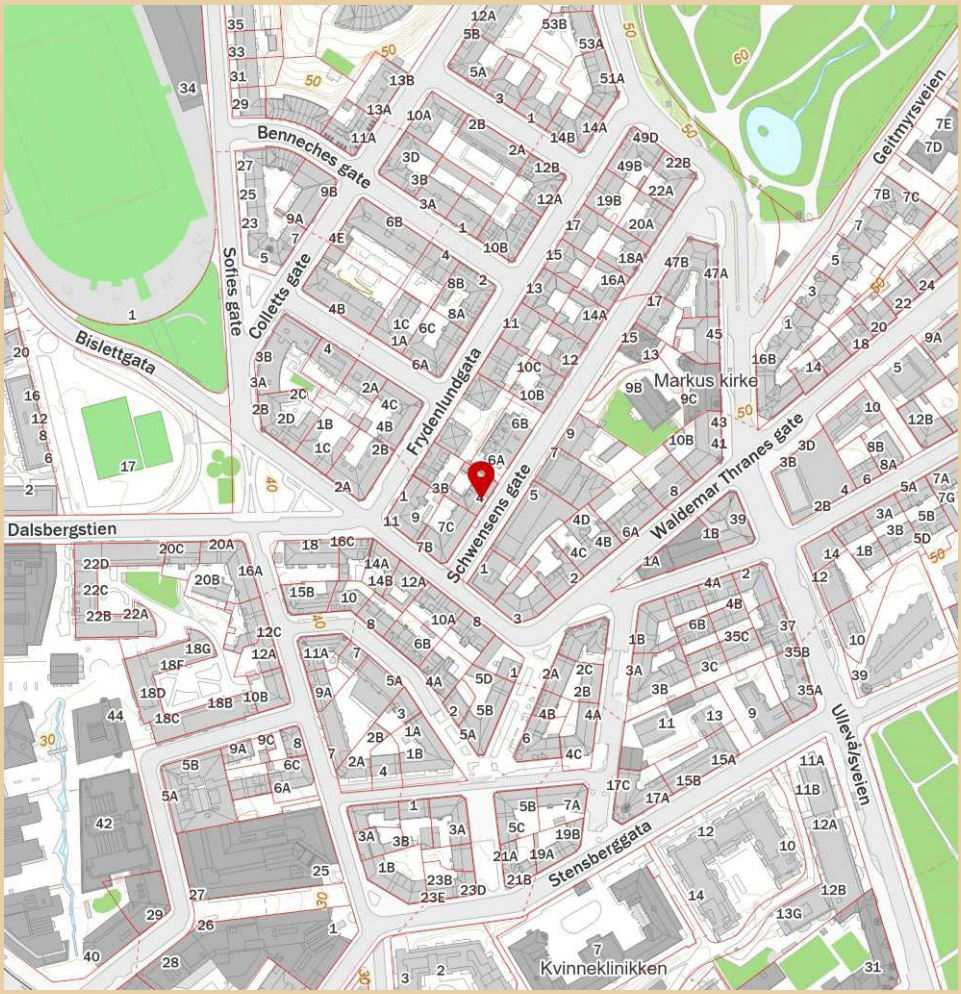
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Schwensens gate 4

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	7 min 0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	5 min 0.4 km
Heltberg Bislett	5 min

OFFENTLIG TRANSPORT

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	15 min 1.2 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 2.9 km

BARNEHAGER

Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	2 min 0.2 km
Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Wm.thranesgate	2 min
Bunnpris Bislett	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

St.Hanshaugen Senter	8 min
Apotek 1 St. Hanshaugen	4 min
Kiellands plass Vinmonopol	13 min

SPORT

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs fri...	3 min
SATS Bislett	5 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

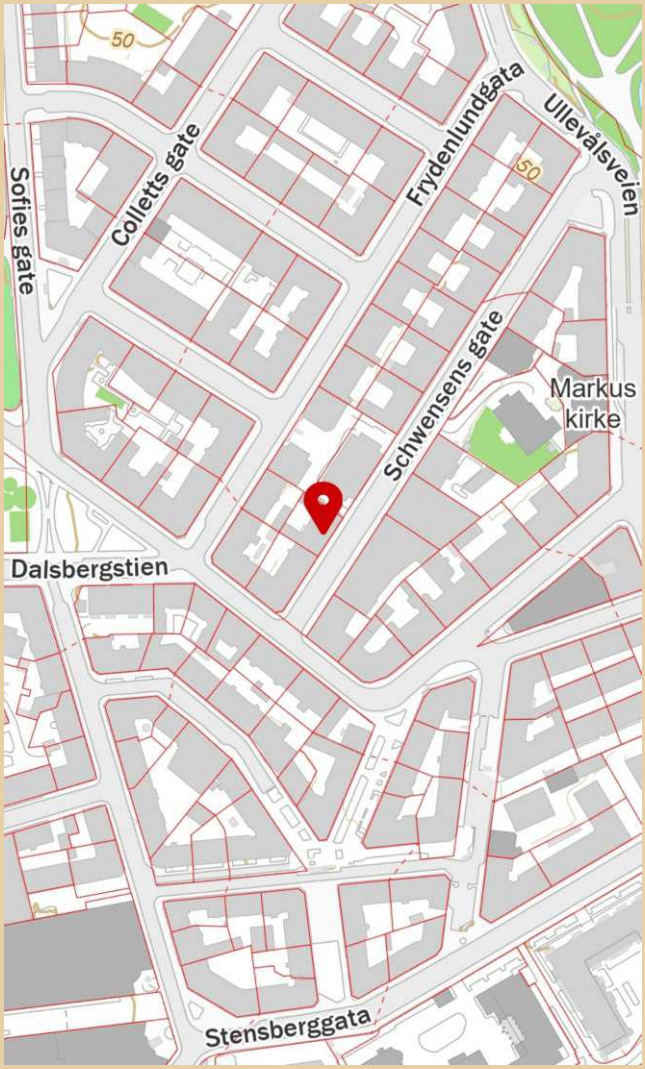
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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:
Schwensens gate 4, 0170 Oslo
Gnr. 217, Bnr. 267, Snr. 13, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186251022

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Håkon Leknes

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 981 56 786

E-post: hakon.leknes@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.
