

BING  
HODNELAND

# Schweigaards gate 53A

5-roms leilighet sentralt i Oslo med balkong



Bing Hodneland advokatselskap DA MNA, Fridtjof Nansens plass 4,  
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo



**PRISANTYDNING: KR. 8 000 000,-**

**+ Omkostninger Kr. 201 365,-**

**Fellesgjeld 7813,-**

- Schweigaards gate 53A
- Leilighet med fire soverom
- Romslig balkong
- Sentral beliggenhet i gamlebyen

**5-ROMS LEILIGHET SENTRALT I OSLO MED BALKONG**

# OSLO | GAMLEBYEN

Romslig 5-roms leilighet i Gamlebyen i Oslo. Leiligheten har en god planløsning og ligger i 5. etasje med balkong.

Meget sentral og god beliggenhet i Gamlebyen. Trivelig boligstrøk med klassisk bebyggelse. Kort vei til sentrum og tur- og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Akerselva og Klosterenga skulpturpark. Buss og trikk i umiddelbar nærhet. Gangavstand til bussterminalen og Oslo S.

## NØKKELINFORMASJON

<b>Adresse</b>	<b>Schweigaards gate 53A</b>
<b>Verditakst</b>	<b>kr. 8 000 000,-</b>
<b>Andel fellesgjeld*</b>	<b>kr. 7813,-</b>
<b>Omkostninger (se pkt 3.11)</b>	<b>kr. 201 365,-</b>
<b>Felleskostnader</b>	<b>kr. 4 579 pr mnd.</b>
<b>Totalpris**</b>	<b>kr. 8 213 757,-</b>

\* pr. 11.04.2022

\*\* Forutsetter salg til takst

<b>BRA/P-rom</b>	<b>105/105 m2</b>
<b>Antall soverom</b>	<b>4</b>
<b>Boligtype</b>	<b>Leilighet i boligblokk</b>
<b>Eierform (se pkt 2.3)</b>	<b>Eierseksjon</b>
<b>Byggeår</b>	<b>1892</b>
<b>Etasje</b>	<b>5.</b>

## 1 BESKRIVELSE

### 1.1 EIENDOM

Leiligheten ligger i boligblokkens 5. etasje.  
Boligblokken har fem etasjer.

### REGISTERBETEGNELSE

Seksjonsnummer. 11 i Sameiet  
Schweigaardsgate 53, orgnr. 986 136 436 .

Adresse: Schweigaardsgate 53, 0191 Oslo.

Hjemmelshaver er Andre Stenseng Aalen.

### 1.2 INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, åpent kjøkken mot stue, fire soverom, bad, toalettrom og balkong.

Leiligheten har en god og arealeffektiv planløsning.

**Areal leilighet:**

BRA 105m<sup>2</sup>, P-rom 105m<sup>2</sup>

### 1.3 BELIGGENHET

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde med gangavstand til sentrum. I nærheten finnes også flere grøntområder.

I nærheten finner du både kollektiv- og servicetilbud. Fra boligen er det kort vei til buss, T-banestasjon og Oslo S.

Kun en kort spasertur unna finner du Botaniske hage og flere serveringssteder. I tillegg er det både sports- og lekemuligheter i nærheten, samt flotte bademuligheter i Bjørvika.

**I nærområdet finner du bl.a.:**

Parker, matbutikk, apotek,  
blomsterbutikk, restauranter, cafe,  
butikker, skole, barnehage og  
kollektivtransport

## 2 UTSTYR OG INNREDNING

Generelt vises til punkt 3 nedenfor, og til innhentet tilstandsrapport som er eget vedlegg til denne salgsoppgaven.

### 2.1 INNVENDIG

#### 2.1.1 Kjøkken

Romslig kjøkken i åpen løsning. Heltre lettere profilerte eikefronter, laminat benkeplate. Integriert oppvaskmaskin, induksjon kokeplate, stekeovn. Ventilator med luftekanal.

Kjøkkeninnredningen er noe eldre og har noe bruksslitasje. Kjøkken og stue har parkettgulv. Gulvet har fuktskader ved kjøleskapet.

#### 2.1.2 Stue

Romslig stue med flere møbleringsalternativer.

#### 2.1.3 Bad

Baderom:

Flislagt baderom med veggmontert WC og nedfellbar servant i innredning. Badet har veggmontert dusj og dusjvegger. Det er også opplegg for vaskemaskin på badet.

Separat wc:

Flislagt baderom med veggmontert toalett og vaskeservant.

Generelt noe eldre baderom.

#### 2.1.4 Soverom

Leiligheten har fire gode soverom med malte glatte flater og parkettgulv.

#### 2.1.5 Balkong

Leiligheten har en takterrasse med skiferfliser på dekket. Vegger/fasade mot selve leiligheten har malt trepanel. Øvrige vegger/fasade har malt pusset teglstein.

#### 2.1.6 Entré og gang

Flislagt entré med inngang til gang.

#### 2.1.7 Overflater generelt

Vegger med fliser på baderommene, malte glatte flater på øvrige rom.

Gulv med fliser på badet og i entré, parkett på øvrige rom.

Malte glatte himlinger, noe skråhimling.

#### 2.1.8 Oppbevaring

Godt med oppbevaringsmuligheter på soverom. Kjøkkeninnredning med plass oppbevaring.

### **Selveierseksjon**

En eierseksjonsleilighet er en leilighet hvor en seksjonseier har en sameieandel med eksklusiv bruksrett til eierseksjonen.

Leilighetene kalles for en eierseksjoner, men sameiets resterende område kalles for fellesareal som forvaltes og eies av sameie som helhet.

Leiligheten registreres på eget grunnbokblad, og her registreres rettigheter og pant m.m.

Bruken av leilighet reguleres av vedtektene og eierseksjonslovens bestemmelser.

### 3 ØVRIGE OPPLYSNINGER

#### 3.1 BEBYGGELSEN – TEKNISK BESKRIVELSE, VERDIVURDERING

Takstmann Atle Arkøy har per 20.05.2022 utarbeidet en verdi- og tilstandsvurdering på eiendommen etter oppdrag fra Bing Hodneland advokatselskap DA.

Verdivurderingen er vedlagt prospektet. Vurderingen konkluderer med en markedsverdi på kr 8 000 000,-.

Interessenter og kjøpere forutsettes å sette seg nøye inn i tilstandsrapporten, som inneholder utfyllende og viktige opplysninger om eiendommens tilstand, svekkelser og vedlikeholdsbehov. Ved motstrid mellom opplysninger i denne salgsoppgaven og tilstandsrapporten, går opplysningene i tilstandsrapporten foran. Medhjelper tar imidlertid ikke ansvar for opplysninger gitt i tilstandsrapporten, og tar særlig forbehold om opplysninger gitt om kjeller og viser til punkt 3.7 om dette.

#### 3.2 TOMT

Eiet tomt på 573 m<sup>2</sup>

#### 3.3 SAMEIET

Leiligheten inngår i Sameiet Schweigaardsgate 53, org. nr. 986 136 436.

Forretningsfører er SK Eiendom AS

Sameiet er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polise nr 79280485.

#### 3.4 STYREGODKJENNELSE

I henhold til sameiets vedtekter skal ny eier godkjennes av styret. Det må være saklig

grunn til å nekte godkjenning. Se sameiets vedtekter § 9.

#### 3.5 FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett

#### 3.6 ANNET

Dyrehold er tillatt i sameiet. Styret skal likevel informeres når det anskaffes dyr. Eiere av dyr plikter til enhver tid til selv å være til stede og holde dyret under oppsikt når det befinner seg på sameiets fellesarealer, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Dersom eier unnlater å rette seg etter disse reglene, kan styret kreve dyret fjernet fra sameiet. Dyr som viser aggressiv adferd, eller som på annen måte er til fare eller sjenanse for andre beboere, vil bli krevet fjernet fra sameiet.

#### 3.7 UTLEIE

Leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

#### 3.8 FELLESKOSTNADER

De månedlige felleskostnadene er kr 4 619,-

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

Fellesutgiftene fastsettes og innkreves av styret, evt. av sameiermøtet. På sameiermøte kan det vedtas at sameierne etter sameiebrøken skal betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger. Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet

Side 4 av 9

vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn sameiebrøken tilsier.

Sameiet kan kreve gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

### 3.9 LIGNINGSMESSIG FORDELING

Ligningsposter per 31.12.2021, andel av sameiets ligningsmessige poster (med forbehold om endringer):

- Andel inntekter, kr 1 851,-
- Andel formue, kr 67 533,-
- Andel gjeld, kr 7 813,-

### 3.10 SAMEIETS GJELD

Sameiet har pr. 31.12.2021 ingen lån.

Seksjonens andel gjeld pr. 31.12.2021 er kr. 7 813. Dette er kun kortsiktig gjeld.

Interessenter oppfordres til å særskilt vurdere konsekvensene av eventuelle renteendringer, lengde på en eventuell avdragsfri periode, samt de økonomiske konsekvensene ved utløpet av en avdragsfri periode. Endringer i disse forhold vil medføre endringer i størrelsen av felleskostnadene.

Kjøper forutsettes også å være innforstått med at fellesgjelden i aksjelaget og felleskostnadene kan variere over tid, og at den kan øke som følge av beslutninger i aksjelagets styre eller årsmøte.

### 3.11 OMKOSTNINGER

Ved eiendomsoverdragelsen påløper følgende kostnader for kjøper:

- Tinglysningsgebyr for overføring av eierseksjon, kr 585,-.
- Evt. pantobligasjoner som skal tinglyses på eierseksjonen kr 585,-.
- Dokumentavgift: 200 000,-

Totalt kr 201 170,- medregnet tinglysing av én pantobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i gebyrsatsene.

Kjøper må svare for alle kostnader knyttet til tiltredelse av eiendommen.

Vi gjør oppmerksom på at utgifter som påløper/forfaller etter at bud er stadfestet og oppgjørsdagen er kommet (f.eks. kommunale skatter, avgifter og fellesutgifter) vil kjøperen ha risikoen for jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd første punktum. Se nærmere om dette under pkt. 4 nedenfor.

### 3.12 REGULERING

Området er regulert til boligformål jf. V101297N2. For ytterligere informasjon, kontakt medhjelper.

### 3.13 TINGLYSTE RETTIGHETER OG FORPLIKTELSER

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer som f.eks. rett for kommunen til å vedlikeholde rørsystemer for vann- og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg. Kontakt megler for nærmere informasjon.

Borettslaget har lovbestemt pant i den enkelte leilighet for ubetalte fellesutgifter og andre

kostnader knyttet til forholdet mellom aksjonær og aksjelaget, jf. borettslagsloven § 5-20.

### 3.14 SERVITUTTER /RETTIGHETER

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommen.

1932/991076-1/105 Erklæring/Avtale.  
27.08.1932 Bestemmelse om kloakkledning.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 28 SNR: 1. Gjelder denne registerenheten med flere.

1948/413478-1/105 Bestemmelse om bebyggelse. 04.12.1948 Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fryseri.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 28 SNR: 1. Gjelder denne registerenheten med flere.

1994/68523-1/105 Erklæring/Avtale.  
30.11.1994 Bestemmelse om bruksendring.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 28 SNR: 2. Gjelder denne registerenheten med flere.

2004/10511-1/105 Erklæring/Avtale.  
13.02.2004 Bestemmelse om gjerde.  
Bestemmelser om støytiltak. Med flere bestemmelser. Overført fra: KNR: 0301 GNR: 234 BNR: 28 SNR: 1. Gjelder denne registerenheten med flere.

### 3.15 PARKERING

Bruk av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i bakgården.

### 3.16 OFFENTLIG TRANSPORT

Leiligheten ligger like i nærheten av Oslo bussterminal og sentralbanestasjon. Like ved finnes også flere holdeplasser for buss og trikk.

### 3.17 ANDRE SPESIELLE FORHOLD

Leiligheten vil ikke bli ryddet eller rengjort ytterligere og overtas slik den fremstår på visning.

### 3.18 VISNING OG OVERTAKELSE

Visning som annonsert eller etter avtale med megler, og overtakelse etter avtale.

### 3.19 MEGLERS VEDLERLAG

Meglers vederlag skal dekkes av kjøpesummen og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3, eventuelt § 3-6.

### 3.20 VEDLEGG

Vedlagt dette prospekt skal medfølge verddivurdering og budskjema. Megler har i tillegg innhentet diverse informasjon fra forretningsfører herunder borettslagets vedtekter.

### 3.21 MEGLER

Advokat Marius A. Rød  
tlf. 901 02 309  
mar@binghodneland.no

Bing Hodneland advokatselskap  
Fridtjof Nansens plass 4  
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo  
Tlf. 23 31 59 90, faks 23 31 59 99

INNHOLDET AV DETTE PROSPEKT  
ANTAS TILNÆRMET RIKTIG, MEN DOG  
UTEN ANSVAR FOR EVENTUELLE FEIL



ELLER MANGLER I OPPLYSNINGER FRA  
TREDJEPARTER.

## SÆRLIGE VILKÅR

## VED

## TVANGSSALG

– les dette før du inngir bud

### 4.1 SALGSVILKÅR VED TVANGSSALG

Eiendommen selges som tvangsoppløsningssalg ved medhjelper i henhold til kjennelse fra Oslo byfogdembete.

Bing Hodneland advokatselskap DA ved advokat Marius A. Rød er oppnevnt som rettens medhjelper til å forestå og gjennomføre tvangssalget i henhold til reglene i tvangsfullbyrdelsesloven.

Det gjelder særlige vilkår ved tvangssalg. De viktigste vilkårene er gjengitt i dette punkt 4 – men kjøper må være oppmerksom på at alle reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kommer til anvendelse. For kjøpere som ikke kjenner til denne, bør medhjelper konfereres særskilt før inngivelse av bud.

All informasjon om eiendommen, takst, forhold i borettslaget mv er angitt iht innhentet informasjon fra nåværende eier.

### 4.2 SKRIFTLIGE BUD

Alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlige. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Ved inngivelse av første bud må budgiver benytte budskjema, samt legitimere seg overfor megler med gyldig legitimasjon. Budet skal være signert. Budet tas kun i betraktning dersom det er bindende i minst seks uker, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-26. Medhjelper har rett til å avvise bud inngitt per telefon, SMS eller e-post.

### 4.3 STADFESTELSE/AKSEPT AV BUD

Det høyeste budet etter budrunde vil bli forelagt saksøker som tar stilling til om budet ønskes stadfestet (akseptert) av Oslo byfogdembete. Dersom saksøkeren begjærer det, vil medhjelper forelegge budet for Oslo byfogdembete. Etter foreleggelse av budet tar retten stilling til om budet skal stadfestes innen ca 6 uker.

Rettens stadfestelseskjennelse vil normalt være rettskraftig etter 1 måned fra avsigelsen, men vil kunne påankes til lagmannsretten før den er rettskraftig. Budgivere må derfor påregne tid før de formelle avklaringene rundt budet foreligger. Kontakt medhjelper for nærmere informasjon om dette.

### 4.4 OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Kjøpesummen med tillegg av omkostninger må innbetales til medhjelpers meglerklientbankkonto før eiendommen kan tiltres/overtas og senest innen oppgjørsdagen.

Kjøpesummen skal betales innen en oppgjørsgdag, som settes tre måneder etter at kjøpers bud forelegges for Oslo byfogdembete. Betalingsplikten inntreer likevel ikke før to uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, se tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27. Betales hele eller en del av kjøpesummen etter oppgjørsgdagen, men innen to uker etter at stadfestelsen er rettskraftig, betales et rentetillegg – pr i dag på 6 %pa.

På anmodning til retten kan kjøper, hvis retten godtar det, tiltre eiendommen før den fastsatte oppgjørsgdagen er kommet, dersom hele kjøpesummen med omkostninger er innbetalt til meglerklientbankkonto og saksøkte under tvangssalget har fraflyttet eiendommen.

#### 4.5 OVERTAKELSE OG RISIKO FOR EIENDOMMEN

Vi gjør særskilt oppmerksom på at kjøper overtar risikoen for eiendommen på oppgjørsgdagen, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-31 første ledd – selv om eiendommen overtas fysisk på et senere tidspunkt og selv om stadfestelseskjennelsen ikke er rettskraftig. Dette betyr at betalingsplikten kan inntreffe før kjøper fysisk tiltrer eiendommen. Tiltrer kjøper eiendommen før oppgjørsgdagen har kommet, overtas risikoen fra dette tidspunkt.

Risikoens overgang er uavhengig av når stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, og går over på kjøper selv om stadfestelseskjennelsen ankes inn for lagmannsretten.

Dette innebærer at kjøper vil ha risikoen for alle utgifter som påløper/forfaller etter at bud

er stadfestet og oppgjørsgdagen er kommet, f.eks. fellesutgifter eller kommunale skatter og avgifter. Kjøper må således besørge forsikringer m.m. fra dette tidspunkt, uavhengig av om eiendommen er ryddet og rengjort eller for øvrig gjort tilgjengelig for overtakelse. Kjøper må påregne utgifter til rydding og rengjøring.

Dersom saksøkte ikke fraflytter eiendommen frivillig, vil stadfestelseskjennelsen være tvangsgrunnlag for fravikelse. Utgifter til gjennomføring av fravikelsen og eventuelle egne tap forbundet med dette er kjøpers risiko. Kjøper vil måtte påregne at det medgår ekstra tid før overtakelse kan skje dersom saksøkte må fravikes.

Eventuelle leieforhold medfølger, dersom ikke disse er satt til side ved stadfestelseskjennelsen. Kjøper har risikoen for og må selv besørge avvikling av eventuelle leieforhold.

#### 4.6 BEGRENSET ADGANG TIL Å PÅBEROPE MANGLER

Vi gjør oppmerksom på at kjøperen som følge av at eiendommen selges som tvangssalg etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kun har begrenset adgang til å påberope seg mangler, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 til § 11-41.

Mangel foreligger kun når formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet, når medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlåtelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller når formuesgodet er i

vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Kjøpere oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne med fagmann.

Megler har ikke innhentet fullstendig oversikt over alle byggetekniske forhold tilknyttet eiendommen. Foreliggende verdivurdering er ikke å anse som en tilstandsrapport, og er av overfladisk art.

Eiendommen vil ikke bli ytterligere ryddet eller rengjort og overtas i slik stand den fremstod på visning (med unntak fra innbo/løsøre som ikke hensettes).

# TAKSTDOKUMENT



Markedsverdi (normal salgsverdi):

**kr 8.000.000**

Primærrom (P-rom)= 105 m<sup>2</sup>

Bruksareal (BRA)= 105 m<sup>2</sup>

Tilstandsvurdering etter tvangsfullbyrderlova

Selveierseksjon

Schweigaardsgate 53, 0191 Oslo

0301/234/28/11

Takstingeniør, bygningsakkyndig og DNV sertifisert takstmann:

**Atle Arkøy**

Takstmann Atle Arkøy AS

o.nr 998463092

Granåsen 74 B, 1362 Hosle

[atle@takstselskapet.no](mailto:atle@takstselskapet.no)

tlf 920 49 738

[www.taaas.no](http://www.taaas.no)

Oppdragsref: 24.04.22-1

Befaringsdato: **06.04.22**

Medlem av

**NITO**

## Om meg som har utført denne rapporten:

Atle Arkøy har bakgrunn som Tømrermester og takstmann. Innehar kompetanse og autorisasjoner / godkjenninger innenfor generell taksering, verdi, tilstandsvurdering av byggverk, skade, naturskade, skjønn og reklamasjoner. Atle Arkøy har erfaring i byggebransjen fra 1980, fra tømrerlærling via tømrermester og takstmann. hvor heltids takstmann fra 2005 med verdivurderinger bygningsinspeksjoner og tilstandsvurderinger av bygg, skadetaksering, skadehåndtering og skadeoppgjørprosesser. Har god kunnskap om lover og forskrifter, regelverk og bransjenormer, spesielt relatert til skadeforsikring, eierskiftesaker og avhendingsloven. Utdannet som takstmann via NEAK/NT Atle Arkøy medl. i NITO, partner i INSPEKTA, en allianse for ingeniører, takstmenn og bygningsinspektører. Samt samarbeider med Obron Avd. Sørøst DNV sertifisert for tilstand bolig og TRV/Tegova

STED / DATO / SIGNATUR

Hosle, 20.05.2022




RAPPORTANSVARLIG:

Atle Arkøy

SERTIFISERT / TILSLUTTET/PARTNER:



## Forutsetninger for oppdraget

### Tvangssalg

Det, gjøres det oppmerksom på at rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg som gjennomføres i henhold til tvangsfyllbyrderloven, ikke avhendingsloven. Det vil si at kjøpers reklamasjonsrett i salget er begrenset. Ved tvangssalg oppfordres kjøper i større utstrekning gjøre egne vurderinger. Dette på grunn av risiko for manglende opplysninger fra eier og/eller manglende undersøkelsesmuligheter ved utarbeidelse av denne rapporten. Rapporten er utarbeidet med forbehold om manglende/feil opplysninger og manglende undersøkelsesmuligheter, og med de begrensninger som følger av tvangsfyllbyrderloven.

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova med de begrensninger ett tvangssalg kan medføre

Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punktene.

Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende. Denne rapporten vurderer ikke fellesarealer/konstruksjoner, kun enkel beskrivelser av dette.

Vedrørende hulltaking. Vedrørende hulltaking. Hovedregelen er at det skal bores hull fra naborom eller fra undersiden for å måle fukt, så sant dette er i samme boenhet. Ved murte/støpte vegger eller vegger som går mot fellesrom/naboleiligheter borres det ikke. Dersom selgeren ikke ønsker at det bores hull, vil ikke tilstandsrapporten være i tråd med forskriften. Selgeren kan da ikke

benytte seg av det reduserte ansvaret for skjulte feil og mangler, som han eller hun vil ha hatt dersom det hadde blitt tatt hull der forskriften Der hvor eier ikke er tilstede for å kunne gi sitt samtykke vil det ikke borres.

Den bygningssakkyndige må alltid overholde gjeldende HMS-regler fra Arbeidstilsynet. Dette gjelder for alle undersøkelser som forskriften krever at skal bli gjennomført. Den bygningssakkyndige må bruke faglig skjønn, og vurdere om undersøkelsene trygt kan gjennomføres uten å medføre fare for liv og helse. Utgangspunktet er at undersøkelsene av f.eks undertak, leker, yttertekking og skorsteiner skal gjøres fra bakken eller via loft. Se forskriftens § 2-1.

Den bygningssakkyndiges oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra hvis mulig, og gjennomføre observasjoner (visuelt). Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Det er eiendomsmegler som har plikt til å sørge for at boligkjøperen får opplysningene han eller hun har grunn til å regne med å få, og som kan ha betydning for avtalen. Dette innebærer bl.a. opplysninger om bygningen arealer, eventuelle leieavtaler og om det foreligger ferdiggattester eller midlertidig brukstillatelser.

Hvis et rom eller bygningsdel får tilstandsgrad 3, skal den bygningssakkyndige gi et anslag på hva det vil koste å utbedre rommet/bygningsdelen. Merk at dette kun er ett sjablongmessig overslag og at større avvik til tider vil kunne forekomme. For hver påviste TG2 og TG3 bør det innhentes pristilbud.

## Beskrivelse av eiendommen

<b>Beliggenhet:</b>	Meget sentral og god beliggenhet i Gamlebyen. Trivelig boligstrøk med klassisk bebyggelse. Kort vei til sentrum og tur-og rekreasjonsområder som Botanisk hage, Akerselva og Klosterenga skulpturpark. Buss- og trikk i umiddelbar nærhet. Gangavstand til Bussterminalen og Sentralbanestasjonen.
<b>Tomten:</b>	Felles bakgård. Parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser
<b>Bebyggelsen på eiendommen:</b>	Bygård bygget med 4 etasje + kjeller og innredet loft. 1 etg er foretning, øvrige etasjer er boliger.
<b>Festeforhold / andre forhold / sameieopplysn. /borettslag mv:</b>	Ang opplysninger om sameiet vises det til vedlagte vedtekter (2016), husordens regler, innkalling årsmøte 2021 og protokoll. Ingen opplysninger ut ver dette er gitt.
<b>Oppsummering Tilstand Innvendig Bolig</b>	Leiligheten var bortleid på befaringstidspunktet. Overflatne generelt fremstår som noe bruksslitte, men fungerende. Noe kostader på oppussing bør vurderes. Skader på parkettgulvet i stue/kjøkken. Kondensskad/svertesopp på flere av takvinduene. Dette kan skyldes dårlig utlufting/ventilasjon Ikke funnet evt fordelerskap til vannledninger og hovedstoppekran. Noe puss skader på takterrassen. Det er uklart om hvem som har ansvar for dette. Sameiet eller seksjonseier, tilsvarende med takvinduer. dette bør undersøkes.

## Kort om tekniske forhold



<b>Utvendige forhold bygg felles:</b>	Bygningen er oppført med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Det forutsettes at skjulte konstruksjoner er utført riktig og av god håndverksmessig karakterer og byggeårets aksepterte løsninger på oppføringstidspunktet.
<b>Innvendige forhold bygg felles:</b>	Etasjeskillere stubbloftskonstruksjon.
<b>Tilkomst:</b>	Felles trappegang med original tre/støpejerns trapp. Baktrapp/rømningsvei
<b>Vann og avløp</b>	Kommunalt vann og avløp
<b>Tekniske installasjoner felles:</b>	Felles brannvarslingsanlegg
<b>Branntekniske forhold bolig:</b>	Manglende røykvarsler og brannslukningsutstyr. Det er ingen synlige tegn på avvik fra dagens brannforskrifter ang byggteknisk forhold.
<b>Elektrisk anlegg bolig:</b>	Undertegnede har ikke el-faglig kompetanse, og El fag er ikke omfattet av rapporten. "El anlegg generelt" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelser i avhendingsloven og opplysningene er ikke utfyllende, se vurdering på siste side i denne rapporten.
<b>Vei / adkomst:</b>	Offentlig vei
<b>Lovlighet:</b>	Det er etablert ett ekstra soverom i seksjonen, utover dette er det ikke påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde.
<b>Enkel oppsummering felles arealer:</b>	Bygården fremstår som med ett etterslep på vedlikehold. Iflg. årsberetningen for 2021 er følgende vedlikehold/oppgraderinger utført/planlagt: - Flomproblematikk i kjellere, spesielt etter regnskyll. Arbeider starter i 2021 - Oppgradering av kjelleren - Arbeider med ventilasjonsanlegget Ingen andre kjente større oppgraderinger, vedlikeholds planer eller tidligere utført er opplyst. Forøvrig vises det til årsberetningen fra styret.

## Teknisk verdi

Normale byggekostnader for oppføring av tilsvarende bygningsmasse som er på eiendommen i dag og etter dagens forskriftskrav (teknisk nyverdi). Takstbransjens standardfradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse er beregnet (verdireduksjon) Anslag på eventuelle utbedringskostnader for TG3 er i egen post og IKKE medtatt i denne beregningen.

BYGG / FRADRAG FOR ELDE / SLITASJE MV	KALKULASJON / SUM
Leilighet	kr 5.300.000
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 2.350.000
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
<b>SUM TEKNISK VERDI BYGG</b>	<b>kr 2.950.000</b>
Verdi av tomt (ev andel av tomt / fellesarealer)	kr 5.000.000
Ev andel av formue	kr 67.533
Ev andel av fellesgjeld	-kr 7.813
<b>SUM TEKNISK VERDI</b>	<b>kr 8.009.720</b>

## Årlige stipulerte kostander

Bygg forsikring, stipulert premie	Pr år
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	kr 0
Administrasjon og diverse	kr 0
Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader	kr 0
Eventuelt festeavgift	kr 5.000
Eventuelt serviceavgift	kr 0
Eventuelt felleskostnader	kr 0
Sum stipulerte årlige kostander	kr 4.579
	<b>kr 9.579</b>

## Markedsverdi (normal salgsverdi)

**kr 8.000.000**

Markedsverdi er det estimerte beløpet som takstmannen mener eiendommen på tidspunktet for verdsettingen vil kunne utveksles for mellom en kjøper og en selger i ett normalt fungerende marked

STED / DATO / SIGNATUR

Hosle, 20.05.2022




RAPPORTANSVARLIG:

Atle Arkøy



## Markedsanalyse (begrunnelse for markedsverdien)

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstmannens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmannenes egne erfaringer i markedet er imidlertid stort vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

Snittprisen for eiendommer solgt i grunnkretsen siste tiden er ca. 94 000- kr/m<sup>2</sup>

Mao ett populært område og statistisk så gir dette en "normalverdi" på ca kr 9 870 000,- på eiendommen.

Til tross for dette har takstmannen satt noe lavere markedsverdi.

Grunnen til dette er først og fremst at leiligheten er noe større enn gjennomsnittet, noe etterslep og skader i denne leiligheten samt manglende dokumentasjon på utførelsene.

En reduserende påvirkning er også sameiets noe etterslep av overflate vedlikehold samt nærheten til togtrasse/ Oslo sentralbane stasjon som kan i perioder gi noe støy.

## Sammenlignbare salg

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.05.2022

Skjema: Norsk Takst, Norsk Takst, Kjøperbrutto: 79, 0177 OSLO

Norsk Takst **TAKSTMANN'S VERDIVURDERING**

**Schweigaards gate 53 A** **VERDIVURDERING: 7 940 000,-**

**0191 OSLO (301-234/28/0/11)**

Kjeller opplysnings Kjøperbrutto

Solent leilighet  
Sølvtek tonn: 558,7 m<sup>3</sup>  
Oppgj: 1802

BOA/F-rom: 105 m<sup>2</sup>  
BRK: 111 m<sup>2</sup>  
BRK: 120 m<sup>2</sup>  
Etasje: 4  
Soverom: 3

Salgpris fra 13.07.2004: 300 000,-  
Følgende pr. 13.07.2004:

BOA/F-rom: 105 m<sup>2</sup>  
BRK: 105 m<sup>2</sup>  
BRK: 110 m<sup>2</sup>  
Etasje: 3  
Soverom: 4  
Følgende salg: 7 800  
Markedsverdi fra 15.05.2022: 3 990 000  
Følgende pr. 15.05.2022: 13 900

Tilgjengelig prisenorm (inkl. fellesgjeld) **15.05.2022: 4 023 000,-**

Prisenorm (inkl. fellesgjeld) **3 013%**

Estimert verdi (inkl. fellesgjeld) **8 090 000**

Eiendommen merket med grønt bokstavn er valgt ut som utgangspunkt for verdissetimert. Det undersøkes at et verdissetimert er forutbasert med usikkerhet og derfor må benyttes med forsiktighet. (En måling av prisvariasjon i utvalgte indikatorer god prisenorm i estimat)

Markedsfaktorene: 20 - 20 (nærrområde - kommune)  
Både boligens nærområde og kommunen har et velutviklet boligmarked.

**Utvalg**

Estimert verdi m<sup>2</sup>-pris (inkl. fellesgjeld): **7 940 000,-**

Adresse	Salgdato	Pris	Prisant	Fellessjeld	Byggetid	Prom	Rom	Etasje	m <sup>2</sup> pris
Serfingata 80, 0277 OSLO	18.05.2022	8 700 000		1938	93	5			92 548
Sverres gate 10, 0652 OSLO	01.05.2022	8 100 000		344 905	1915	95	3		88 894
Brinken 11, 0654 OSLO	16.05.2022	8 130 000		116 687	1985	93	4	3	88 898
Sverres gate 10, 0652 OSLO	24.03.2021	8 600 000	8 500 000	365 914	1915	103	3		87 000
Schweigaards gate 48B, 0191 OSLO	10.08.2020	7 200 000	7 260 000	38 919	1892	98	4	5	73 867
Jens Bjelkes gate 81B, 0652 OSLO	09.10.2020	8 020 000	7 450 000	12 432	1900	110	5	4	73 022
St. Håkons plass 1, 0192 OSLO	05.05.2021	7 800 000	7 800 000	185 055	1912	104	4	3	76 749
Schweigaards gate 48B, 0191 OSLO	01.07.2020	7 900 000	7 150 000	40 900	1892	102	3	4	69 030
Sigurds gate 18, 0658 OSLO	10.05.2021	7 250 000	7 200 000	258 323	1895	100	3	4	75 083
Hønefossveien 2B, 0696 OSLO	27.04.2021	6 900 000	7 000 000	92 746	1892	96	3	2	73 262
St. Håkons plass 1, 0192 OSLO	21.03.2022	8 400 000	6 300 000	220 941	1912	92	3	2	72 616
Jens Bjelkes gate 81A, 0652 OSLO	02.09.2021	8 200 000	8 300 000	8 134	1897	118	4	4	69 560
Sverres gate 10, 0652 OSLO	27.08.2021	7 500 000	7 500 000	449 996	1915	120	4	1	66 250
St. Håkons plass 1, 0192 OSLO	05.10.2021	7 200 000	6 500 000	250 794	1912	115	5	2	64 842
Schweigaards gate 96, 0656 OSLO	18.03.2022	6 100 000	6 200 000	123 140	1950	98	3	2	63 501
Schweigaards gate 53A, 0191 OSLO	27.04.2022	6 800 000	7 100 000		1892	112	4	5	60 714

Copyright © Eiendomsverdi AS, 21.05.2022 Innholdet i denne rapporten er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om forfattere av 17. mai 2002 nr. 3  
Eiendomsverdi AS, Oslo  
Eiendomsverdi AS er et selskap som er etablert som et selskap med ansvar for å utarbeide og offentliggjøre eiendomsverdier og priser for eiendommer i Norge.  
Eiendomsverdi AS er et selskap som er etablert som et selskap med ansvar for å utarbeide og offentliggjøre eiendomsverdier og priser for eiendommer i Norge.  
Eiendomsverdi AS er et selskap som er etablert som et selskap med ansvar for å utarbeide og offentliggjøre eiendomsverdier og priser for eiendommer i Norge.

Sammenlignbare salg; REF og Copyright © Eiendomsverdi® 03.06.2014 Innholdet i denne rubrikken er opphavsrettslig beskyttet i henhold til lov om åndsverk av 12. mai 1961 nr. 2 og tilhører Eiendomsverdi AS. Alt innhold er hentet i henhold til særskilt lisensavtale gitt av Eiendomsverdi AS.

## Opplysninger om sameie / borettslaget mv

Sameiet Schweigaardsgate 53 består av eiendommen med gnr. 234 og bnr. 28 i Oslo kommune.

Regnskapet for 2020 viser et overskudd på kr 138.226. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital. Annen egenkapital pr. 31.12. er kr. 748.755.

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

## Sammendrag tilstand / anslag utbedringskostnader TG3 og oppsummering av ikke undersøkt

Noen av de vesentligste bygningsdelene (iflg. avhendingslova) oppsummert (merk; ikke utfyllende. les hele rapporten)

<b>Bad/vaskerom, sanitær utstyr</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3)	over kr. 10.000
<b>Innvendig overflater gulv, parkett</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3)	over kr 100.000
<b>Innvendige dører</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3)	over kr. 10.000
<b>EI- anlegg generelt</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3) mangler samsvarserklæring	over kr 20.000
<b>Ventilasjon</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3)	over kr 20.000
<b>Røykvarslere og brannslukning</b>	<b>TG 3</b>	Utbedringer må påregnes (TG3)	Under kr 10.000
			▼ --
<b>Fuktsøk/hulltaking</b>	<b>TGiU</b>	Eier har ikke gitt samtykke til hulltaking i de aktuelle områdene	
<b>Vann og avløp</b>	<b>TGiU</b>	Skjulte i konstruksjoner. Ukjente produkter.	--
<b>Trappeløp</b>	<b>TGiU</b>	Felles areal	--
<b>Branntekniske forhold</b>	<b>TGiU</b>	Felles areal	--
<b>Skorstein og pipe</b>	<b>TGiU</b>	Felles areal	--
<b>Yttervegger</b>	<b>TGiU</b>	Felles areal	--
<b>Dekker og gulv på grunn</b>	<b>TGiU</b>	Felles areal	--
			▼ --
			▼ --
			▼ --
			▼ --
			▼ --

Kommentar:

Oppstillingen over her er ikke uttømmende, dette er kun utdrag av punktene som er kontrollert.

Les hele rapporten, og se spesielt kommentarene over her. Rapporten kan inneholde opplysninger om bygningsdeler som ikke er vist her. Merk også; Kostnadsoverslaget er kun retningsgivende, ett sjablongmessig anslag basert på erfaringer og faglig skjønn. Avvik vil forekomme og det må innhentes pristilbud for hver post!

## Oppsummering tilstand

Leiligheten var bortleid på befaringstidspunktet.

Overflatne generelt fremstår som noe bruksslitte, men fungerende. Noe kostader på oppussing bør vurderes.

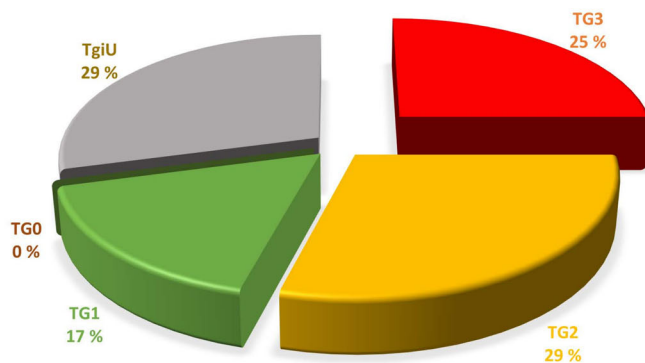
Skader på parkettgulvet i stue/kjøkken.

Kondensskad/svertesopp på flere av takvinduene. Dette kan skyldes dårlig utluffing/ventilasjon

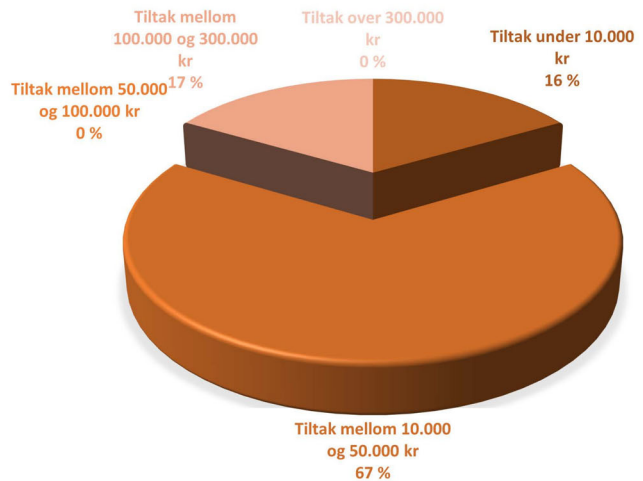
Ikke funnet evt fordelerskap til vannledninger og hovedstoppekran.

Noe puss skader på takterrassen. Det er uklart om hvem som har ansvar for dette. Sameiet eller seksjonseier, tilsvarende med takvinduer. dette bør undersøkes.

### GRAFISK FORDELING AV TILSTANDSGRADER



### FORDELING AV TG3 (KOSTNADESTIMAT)



## Offentlige opplysninger / underlagsdokumenter/befaringen:

Adresse:	Schweigaardsgate 53, 0191 Oslo		
Matrikkel:	0301/234/28/11		
Areal / historisk oppgitt areal	573 m <sup>2</sup>	Eierbrøk 126/1834	
Eiendomstype:	Grunneiendom		Bruksnavn:
Grunnkrets		Tinglyst:	Ja <input type="checkbox"/>
Seksjonert:	Ja <input type="checkbox"/>	Festegrunner:	Nei <input type="checkbox"/>
		Under sammenslåing Kulturminner	Nei <input type="checkbox"/> Ikke opplyst
		Grunn - forurensninger	Ukjent <input type="checkbox"/>

### KOMMUNEDELEPLAN

Plan id:	Plantype	Arealbruk status	Plannavn
----------	----------	------------------	----------

### REGULERINGSPLAN

Plan id:	Planstatus	Planbestemmelser	Plannavn
----------	------------	------------------	----------

Bolig- og næringsformål

### Obligatoriske underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
Grunnboks utskift			<input type="checkbox"/>
Egenerklæring			<input type="checkbox"/>
Godkjente tegninger		Ja	<input type="checkbox"/>
Ferdigattest / midl. brukstillatelse			
Dok. for arbeider på bad		Nei	<input type="checkbox"/>
Samsvarserklæring el arbeider		Nei	<input type="checkbox"/>
Kursfortegnelse el skap		Nei	<input type="checkbox"/>
Utstyrsdokumentasjon		Nei	<input type="checkbox"/>
Tilsynsrapport feiervesen		Nei	<input type="checkbox"/>
Energiattest		Nei	<input type="checkbox"/>
Resultat av radonmåling		Nei	<input type="checkbox"/>

### Andre underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.

#### Kommentarer underlagsdokumenter:

Det foreligger lite med dokumentasjon på eiendommen/seksjonen. Egenerklæringen er ikke utfylt.

### Oppdragets rekvirent

Bing Hodneland v/ Håkon Wiik Olsen  
Bing Hodneland  
haw@binghodneland.no  
23315990

### Hjemmelshaver/e, eier/e

Andre Stenseng Aalen

### Befaringen

Dato for befaring:	06.04.22	Vær og temp. ved befaringen	Lettere skyet, ca. 8 gr.
Ansvarlig bygningssakkyndig:			

Atle Arkøy

Kompetanse bygningssakkyndig, se

### Til stede ved befaringen

Leietager.  
Rettsmedhjelper

### Andre opplysninger

Eier var ikke tilstede. Det har ikke vært mulig å få kontakt med eier derfor mye manglende opplysninger og har heller ikke kunnet gi samtykke til hulltaking. Eiers egenerklæring er ikke utfylt.

Det ble gitt en igangsettingstillatelse i mai 2004 på loftsutbygningen. Den endelige ferdigattesten ble gitt i mai 2013. Det har vært en rekke stans og tilbaketrekninger av ansvarsretter og med påfølgende nye ansvarsretter i tiden mellom 2004 og 2013 i denne byggesaken.

## Leilighet

Ref; Forskrift til avhendingslova § 2-21 Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som medfører fare helse, miljø og sikkerhet og §2-20 Oppmåling av areal

Generelt referansenivå for bygget

Normal byggeskikk

**BYGGEÅR:** 1892

**Bruk:** Benyttes som bolig



**Tilbygg /påbygg / endringer:** Seksjonen er etablert/innredet som en del av ett tidligere, antatt, tørkeloft. Det ble gitt en igangsettingstillatelse i mai 2004. Den endelige ferdigattesten ble gitt i mai 2013. det har vært en rekke stans og tilbaketrekninger i tiden i mellom i denne hvasesaken

### GENERELL LOVLIGHETSKONTROLL, jmf § 2-21 i forskrift til avhendingslova;

Er bygget i samsvar med godkjente tegninger?	Ja	<input type="checkbox"/> Tilfredsstilles dagens forskriftskrav til rømningsvei, dagslysflate og takhøyde?	Ja
Branncellebegrensende skille (vegg/etasjesskiller/vindu) mot annen bruksenhet eller garasje?	Ja	<input type="checkbox"/> Finnes det egen utleie - del / leilighet, og er denne godkjent?	Ikke relevant for objektet
Er det gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse?	Ja	Er bruken av rom godkjent for varig opphold med tilf. rømningsvei?	Ja

Bygnings sakkyndig har ingen spesielle merknader, utover at det er etablert ett nytt soverom i seksjonen. dette er normalt ikke byggemeldings pliktia..

### Arealer og rom

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-20. Arealmålingen følger NS 3940:2012 som utgangspunkt. Avvik i areal vil forekomme og før bud inngis må kjøper etterspørre og selv besørge en nøyaktig oppmåling av bygningene dersom dette er av særskilt stor interesse og arealer legges vekt på av kjøperen. Om kjøperen velger å avstå fra egen oppmåling godtgjøres at arealer ikke er lagt spesiell vekt på. Avvik og presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling". Areal oppgis kun i hele kvadratmeter. Merk spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige og oppgitt som P-rom. Rommene er oppgitt ihht faktiske bruk (rommene kan være i strid med byggeforskriftene, det er ikke samsvar mellom "rom for varig opphold" og "primærrom"). Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede har vurdert rom bruken på befæringsdatoen (basert på skjønn).

### Bruksareal, primær og sekundær - rom

Etasje	m2 BRA	m2 P-rom	m2 S-rom
5. etasje/loft	105	105	0
			0
			0
			0
			0
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>105</b>	<b>0</b>

### Romfordelingen

Etasje:	P - rom:	S - rom:
5. etasje/loft	Entre, bad, toalettrom, 4 soverom, gang, åpnet kjøkken mot stue	

### Kommentarer arealer

Aralet er beregnet fra oppmåling på stedet. Boligen er vanskelig å måle pga geometri, utforming og skråhimlinger. Angitte arealer er derfor omtrentlige og avvik kan forekomme. Dersom areal er avgjørende anbefales det å kontrollmåle. Om kjøperen allikevell velger å avstå fra egen oppmåling godtgjøres dette at arealer ikke er lagt spesiell vekt på.

## Bad/vaskerom

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-2 Våtrom, og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for rommet:

TEK 97

### Gulv (og event. gulvvarme)

**TG 2**

**Beskrivelse:**

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler i gulv.

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke



**Kontroll, vurdering av  
avvik og tiltak:**

Det er ikke registrert riss / sprekker. Det er ikke registret bom (hulrom) under fliser ved stikkprøving  
Det er ikke registrert råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Tilfredsstillende fall til sluket og tilfredsstillende terskel - løsning.

TILTAK; Merk alder. Dette fungerer som opprinnelig tiltenkt og det er ikke påvist feil - men det er ikke mottatt dokumentasjon på utførelser.

TG 2 pga manglende dokumentasjon og alder

### Vegger og tak (himlinger)

**TG 2**

**Beskrivelse:**

Vegger med fliser.  
Malt glatt himling, noe skråhimling.

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke



**Kontroll, vurdering av  
avvik og tiltak:**

Det er noe svertesopp i dusjsonen.  
Det er ikke registrert riss / sprekker. Det er ikke registret bom (hulrom) under fliser ved stikkprøving  
Det er ikke registrert råteskade eller skadedyr.

TILTAK; Merk alder. Svertesoppen ligger i fugene, ukjent årsak. Ingen øvrige tegn på evt fuktskader.  
TG 2 pga. alder og svertesopp

### Sanitærutstyr

**TG 3**

**Beskrivelse:**

Veggmontert wc, nedfellbar servant i innredning, veggmontert dusj, dusjvegger, varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2005, opplegg for vaskemaskin.

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke



**Kontroll, vurdering av  
avvik og tiltak:**

Det er sjekket for skader på overflater på utstyr og innredning. Utstyr er ikke funksjonstestet.  
Kraclering i servanten, ut i fra dette gis TG3.

TG 2 på varmtvannsberederen pga alder 17 år og ingen dokumentasjon på utstyr/utførelser.

**forts Bad/vaskerom****Membran, ventilasjon, vanntrykk mv:****TG 2***Sluk og gjennomføringer:*

Plastsluk. Ikke dokumentert utførelse

*Mansjett og klemring:*

Klemring er kontrollert, ingen avvik er påvist. utover manglende dokumentasjon

*Vanntrykk og avrenning:*

Ok vanntrykk

*Vannstand i sluk:*

Vannstand i sluk er stabil ved test

*Rengjøring av sluk:*

Sluk er lett tilgjengelig for rengjøring

*Membranens alder:*

Membranen er antatt 17 år (merk alder, tiltak må forventes ingen rimelig tid) Ingen dokumentasjon

*Tegn på fukt, feil materialvalg eller feil utførelse:*

Ingen tegn på fukt er registret

*Ventilasjon og tilluft:*

Mekanisk avtrekk, dette er testet og fungerer men noe svak

**Fuktsøk:****TGiU**

Det er ikke foretatt hullboring pga. eier ikke har gitt sitt samtykke

**OPPSUMMERING Bad/vaskerom****TG 3**

TG 3 på badet pga krakelering på servanten.

Utover dette så er det skyldes satte TG 2-ere manglende dokumentasjon og alder. Badet fremstår som å fungere som tiltenkt, men antatt alder tilsier at at badet er ca. 17 år gammelt. Man bør beregne tiltak i løpet av de nærmeste årene.

Da eier ikke var tilstede for å gi sitt samtykke til hulltaking ble dette ikke utført

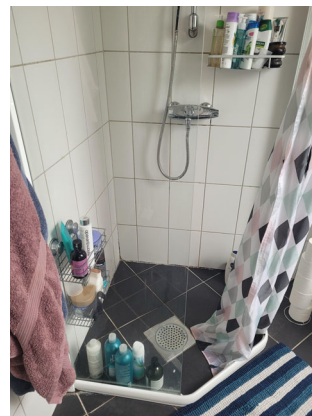
**Kostnadsestimat § 2-22:**

Utbedringer må påregnes (TG3)

over kr. 10.000



baderom



Dusjnasje, litt svertesopp i hjørne og fuger



Krakelert servant



Opplegg for oppvaskmaskin

## Kjøkken

TG 2

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-3 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

Heltre lettere profilerte eikefronter, laminat benkeplate. Integrert oppvaskmaskin, induksjon kokeplate, stekeovn. ventiltor med luftekanal.

Påkostninger /  
Endringer:

Antatt fra ca. 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Noen småsår på kjøkkenbenken

## Konsekvens og tiltak:

Benkeplaten er funksjonell mer visuelle skader

## Kostnadsestimat

Utbedringer kan påregnes (TG2) men ikke kostnadsestimert (jmf §2-22)

Kostnadsanslag --

## Vann, avløpsrør og vvb

TGIU

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-4, § 2-5 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

Ukjent (skjult) vann og avløpssystem utover i kjøkkenbenken og servanter hvor avløpsystemet er av plast og plast sluk på badet. Evt fordelerskap til rør i rørsystem ble ikke funnet.

Påkostninger /  
Endringer:

Antatt fra 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Ikke vurdret pga. skjulte konstruksjoner. Ingen observerte synlige fuktskader.

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

Kostnadsanslag --

## Varme

TG 1

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-6, § 2-7 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

El. oppvarming, gulvvarme på bad, toalettrom og entre. Pipeløp i stuen

Påkostninger /  
Endringer:Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Ikke relevant

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Ingen kommentarer

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

Fungerer som forutsatt og det er ikke påkrevd med utbedringer



Kostnadsanslag --



Kjøkkeninnredning



Småsår på kjøkkenbenk



Skjulte vannledninger, plastavløp



## Vinduer og ytterdører

TG 2

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-12 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

Det er kun takvinduer i leiligheten.  
B-30/35 db malt glatt entredør og rømningsdør mot baktrapp.  
Balkongdør med tolags glass og lav brystning

Påkostninger /  
Endringer:

Dører og vinduer er fra antatt 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Flere av takvinduene er noe angrepet av svartesopp, dette antas å komme pga. kondens og dårlig utlufting. Alle  
spalteventilene å takvinduene var lukket på befaringstidspunktet.

## Konsekvens og tiltak:

Takvinduene bør sjekkes nærmere og evt . males skrapes samt åpne ventilene

## Kostnadsestimat

Utbedringer må påregnes (TG2) men ikke kostnadsestimert (jmf §2-22)

Kostnadsanslag - -

## Terrasser og balkonger

TG 2

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-13 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Takterrasse med skiferfliser på dekket.  
Vegger/fasade med noe malt trepanel mot selve leiligheten. Øvrige vegger/fasade med malte pussede teglstein.

Påkostninger /  
Endringer:

Antatt etablert i 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Noe puss skader på fasaden.

## Konsekvens og tiltak:

Det er ikke kjent om hvem som har ansvaret for fasadene og puss skadene bør undersøkes med styret i sameiet

## Kostnadsestimat

Utbedringer må påregnes (TG2) men ikke kostnadsestimert (jmf §2-22)



Kostnadsanslag - -



Noe skader på takterrassens fasadevegger. kan være ett felles ansvar i sameiet.

## Radon og skadedyr

TG 1

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Ikke observert eller informert om skadedyr.  
Det er ikke utført Radon målinger som takstingenøren kjenner til eller er blitt opplyst om

Påkostninger /  
Endringer:Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Radon målinger er normalt ikke nødvendig for boliger i 5 etg.

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

## Kostnadsanslag

## Innvendige overflater, gulv

TG 3

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

Soverom, stue, kjøkken og gang med parkettgulv.  
Entre med gulvfliser

Påkostninger /  
Endringer:

Antatt utført i 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Store fukt fuktskader på parketten ved kjøleskapet, fortsatt fukt på befaringsstidspunktet.  
Generelt normalt bruksslittasje på parkettgulvet.  
Noe helningsavvik på stue/kjøkkengulvet. målt ca. 24 mm over en avstand på ca. 7 m

## Konsekvens og tiltak:

Årsaken skyldes antatt kondensvann fra kjøleskapet.  
hele kjøkkengulvet og den sammenhengende stuegulvet bør skiftes.  
Helningsavviket kan skyldes skjevheter i selve bygården som er typisk for bygårder av denne alder, ca. 120 år

## Kostnadsestimat

Utbedringer må påregnes (TG3)

## Kostnadsanslag

over kr 100.000

## Innvendige overflater, vegger

TG 1

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

## Beskrivelse:

Malte glatte flater

Påkostninger /  
Endringer:

Antatt fra 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

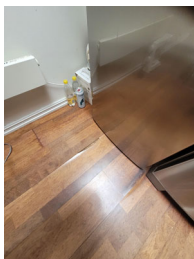
Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Ingen kommentarer utover normal enkel bruksslittasjer

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

## Kostnadsanslag



Fuktskader på parkettgulv i front av kjøles



Noe helningsavvik på gulvene



Malte glatte vegger

## Toalett - eller annet rom

TG 2

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Toalettrom med veggmontert wc og servant.  
Fliser på gulv og veggPåkostninger /  
Endringer:Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Ingen kommentarer utover manglende dokumentasjon på utstyr og utførelser. TG 2 pga. manglende dokumentasjon

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

## Kostnadsanslag

## Trapper

TG1U

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

baktrapp/rømningsvei med stål spiraltrapp.  
Felles trappegang med original trapp av støpejern og trevirke.Påkostninger /  
Endringer:Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Ikke relevant

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Bygningselementene er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger / andelers felle- areal/eie og vedlikeholdplikten er ikke eier/ andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning til aktuelle enhet" (jmf forskrift i avhendingslova)

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

Del av fellesanlegg og ikke kontrollert

## Kostnadsanslag

## Innvendige dører

TG 3

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Hovedsaklig malte formpressede dørblander.  
Dør mellom entre og gang med glassfelt.Påkostninger /  
Endringer:

Antatt montert i 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvikNoen dører/karmer med lettere sår/slagskader.  
baderomsdøren med fuktskader i nedre kant, antatt pga., kondensvann etter dusjing og bruk av tørketrommel.

## Konsekvens og tiltak:

TG 3 pga at baderomsdøren bør skiftes.  
Øvrige dører med småskader bør pusses og males.

## Kostnadsestimat

Utbedringer må påregnes (TG3)

## Kostnadsanslag

Over kr. 10.000



Toalettrom



Fuktskadd baderomsdør



Fellestrapp

## Oppvarming og ildsteder

TG 1

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Pipeløp i stuen  
El. oppvarming, gulvvarme på bad og i entre.

Påkostninger /  
Endringer:

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?  
Ikke relevant

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Ukjent tilstand på pipeløp.  
På generelt grunnlag bør pipeløpet sjekkes før bruk av denne.

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

Del av fellesanlegg og ikke kontrollert

## Kostnadsanslag

## Røykvarslere og brannslukning

TG 3

Ref: Forskrift til avhendingslova og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Felles brannvarslingsanleii i sameiet.  
Interne røykvarslere.  
Pulver apparater.

Påkostninger /  
Endringer:

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?  
Finnes ikke

Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Pulverapparatene fremstår som ikke kontrollert

## Konsekvens og tiltak:

Man kan med fordel skiftes ut pulverapparatene TG 2

## Kostnadsestimat

## Kostnadsanslag

## Branntekniske forhold

TGiu

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

## Beskrivelse:

Ved visuell sjekk fremstår leiligheten som ok. men det er ikke kjent om hvordan leiligheten faktisk er innredet og bygget opp i sin tid (antatt i 2005), men det antas at byggeforskriftne er fulgt.

Påkostninger /  
Endringer:

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?  
Finnes ikke

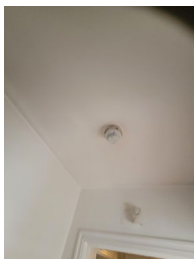
Kontrollerte forhold,  
vurdering av avvik

Bygningselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger / andelers felle- areal/eie og vedlikeholdplikten er ikke eier/ andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningselementet er ikke en "særlig tilknytning til aktuelle enhet" (jmf forskrift i avhendingslova)

## Konsekvens og tiltak:

## Kostnadsestimat

## Kostnadsanslag



Brannvarsler



Pulver apparat.

Bildetekst

## Skorstein og pipe

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-9 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

**Beskrivelse:** Malt pipeløp i stuen

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke



**Kontrollerte forhold,**

Bygningsselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger / andelers felle- areal/eie og vedlikeholdplikten er ikke eier/ andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningsselementet er ikke en "særlig tilknytning til aktuelle enhet" (jmf forskrift i avhendingslova). Anbefaler kontroll før evt montering av ildsted.

## Yttervegger

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-11 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

**Beskrivelse:** Malt og pussede spekkmurte teglstein

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Ikke relevant

**Kontrollerte forhold,**

Bygningsselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger / andelers felle- areal/eie og vedlikeholdplikten er ikke eier/ andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningsselementet er ikke en "særlig tilknytning til aktuelle enhet" (jmf forskrift i avhendingslova)

## Dekker og gulv på grunn

TGIU

Ref: Den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

Normal byggeskikk

**Beskrivelse:** Ikke undersøkt

**Påkostninger /  
Endringer:**

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Ikke relevant

**Kontrollerte forhold,**

Bygningsselementet er ikke tilstandsvurdert da dette er flere boliger / andelers felle- areal/eie og vedlikeholdplikten er ikke eier/ andelshavers vedlikeholdsplikt og dette bygningsselementet er ikke en "særlig tilknytning til aktuelle enhet" (jmf forskrift i avhendingslova)

## Ventilasjon

Ref: Forskrift til avhendingslova § 2-14 og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.

Referansenivå  
for bygningsdel

TEK 97

**Beskrivelse:** Lys styrt mekanisk avtrekk på bad, toalettrom.  
Ventilator på kjøkkenet med kanal opp i himlingen.  
Øvrige rom med naturlig oppdriftsventilasjon via luftespalter i takvindue.

**Påkostninger /  
Endringer:**

Antatt etablert i 2005

Dokumentasjon fra håndverker ved  
arbeider utført siste 5 år (§2.19)?

Finnes ikke



**Kontrollerte forhold,**

Pga. antatte kondensskader på baderomsdøren kan det tyde på at ventilasjonen på badet er noe svak og bør utbedres. Tilluften under dørbildet fremstår som tilfredstillende.

## El - anlegg generelt

**TG 3**

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-18 elektrisk anlegg og samsvarserklæring, og den bygningspsyndiges interne kvalitetssikring.  
 Enkel vurdering av el – anlegget, basert på intervju av eier ved befaring. Undertegnede inspektør / takstmann har ikke el-faglig kompetanse, og El fag er ikke omfattet av rapporten. En registrert elektroinstallatør må foretar en kontroll av installasjonen. "El anlegg generelt" i denne rapporten er kun en grunnleggende oversikt på basis av bestemmelser i NS 3600:2018 og opplysningene er ikke utfyllende

Kort beskrivelse av anlegget:	Skjult foredlingsanlegg i bygget. Automatsikringer, skap plassert i entreen. Eier var ikke tilstede for å kunne svare på disse spørsmålene. leietagere svarte enjekt, men de har kun bebodd leiiigheten i ett par år og har liten kjenskap til el.anlegget
Tiltak / konsekvens / utskifting / rest levetider/ risiko / nærmere undersøkelser:	MERK; Det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Ingen påkostninger siste tiden.
<b>Kontrollpunkt, eiers opplysninger:</b>	
1 - Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert / deler av anlegget rehabilitert?	Antatt installert i 2005 iforbindelse med innredningen av leiligheten.
2 - Er alle elektriske arbeider / elektriske anlegg utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ukjent, ingen dokumentasjon
3 - Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på el anlegget, etter 01.01.1999 - foreligger samsvarserklæring?	Ukjent
4 - Er det fare for liv og helse pga anleggets tilstand eller alder?	Nei. ikkeuti fra visuell undersøkelse
5 - Foreligger det kontrollrapport som er yngre enn 5 år fra offentlige myndigheter, det lokale el-tilsyn eller annen tilsvarende kontrollinstans?	Nei
5 B – resultatet av kontrollen (ref p5)	
6 - Er det foretatt termografi kontroll av anlegget?	Ukjent
7 - Forekommer det ofte at sikringer løses ut?	Nei. ikke iflg. leietagere
8 - Har det vært brann, brannstilløp eller varmegang (skader på deksler, kontaktpunkter, spesielt ved VVB, - ol) i elektrisk anlegg?	Nei. ikke iflg. leietagere
9 - Finnes det kursfortegnelse og er denne i samsvar med antall sikringer?	Nei
10 - Er det tegn til at det har vært skader (varmegang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr?	Nei.
11 - Er det synlige defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig innfestet?	Nei.
12 - Tilstanden på varmtvannsberederens støpsel og stikkontakt?	Ok
13 - Finnes det uisolerte ledninger / koblinger som man kan komme i berøring med?	Nei.
14 - Er kabelinnføringer tett i sikringsskap og inntak?	Ja.
15 - Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el - kontroll?	Det anbefales nærmere kontroll



Automatsikringer



Ingen skjema eller dokumentasjon



fast tilkobling for varmtvannsbereder

## Generelle forutsetninger

### Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport er ett styringsverktøy som beskriver åpenbare avvik eller skader og indikasjoner på avvik på boligen. Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkter. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende. Rapporten er ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke den bygningssakkyndiges ansvar. Forhold som er vanlige forhold som bygningens /bygningssdelens alder og slitasje regnes ikke som avvik.

Den bygningssakkyndige kontrollerer etter - og leverer rapport slik som det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven så langt det lar seg gjøre i forbindelse med ett tvangssalg. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke destruktive tiltak slik som åpning av bygningsdeler utover at forskrift følges ved at det **bores hull i vegger i rom under terreng og våtrom der det ligger til rette for dette**.

### Innhold i rapporten

Rapporten følger i all hovedsak, og så langt det er praktisk mulig, forskriften i avhendingslova. Merk at dette ikke er en NS3600 rapport.

Formålet med rapporten er å fremstille resultatene av en kontroll på en enkel måte og slik gi informasjon slik at man kan identifisere de mest kritiske punkter. Denne rapporten må aldri ses på som uttømmende. Rapporten er ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke den bygningssakkyndiges ansvar.

**Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggets søknadstidspunkt (med mindre annet er spesielt nevnt) som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG 0).**

Når det oppdages avvik fra referansenivå vil det være nødvendig å foreta en mer detaljert undersøkelse eller diagnose utenfor denne rapportens rammer for å kunne utføre ytterligere tiltak med nødvendig kvalitet. Det er i rapporten henvisning til hvor det må foretas nærmere kontroller / analyser.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Rapporten er gyldig i 12 måneder fra rapportdato. Bruker av rapporten oppfordres til å sette seg godt inn i konsekvensene av påviste avvik og event. **be om utfyllende rapporter**.

### Formål, metodikk og struktur i denne rapporten:

Denne rapporten er et styringsverktøy. Det er det første trinnet i en prosess for å utvikle planer og angi nødvendige tiltak for å opprettholde byggverket på et tilfredsstillende vedlikeholdsnivå. Rapporten er et grunnlag for en anbefaling om forebyggende vedlikehold og reparasjoner, og for en mer detaljert planlegging og vurdering av ytterligere tiltak eller undersøkelser.

Rapportens termer og begrepsbruk følger i det vesentlige Norsk Standard NS 3600 - men merk spesielt at denne rapporten følger avhendingslova forskrift og IKKE NS3600 (dette er en mer kortfattet og enklere vurdering, på generelt grunnlag anbefales en NS3600 rapport).

### Tilstandsrapporten beskriver ikke absolutt alt:

Bygningens innredning og overflater og alt som ellers er åpenbart og synlig for alle beskrives kun enkelt. Hvitevarer, brunevarer og annet løsløse er ikke beskrevet eller kontrollert. Merk også at fellesarealer / felles konsruksjoner beskrives enkelt, men vurderes ikke (med unntak av avhendingslovas spesifiseringer). Garasje, bod, annek, naust og andre tilleggs-bygninger er ikke tilstands-vurdert.

### INSPEKSJONEN:

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som den bygningssakkyndige har observert, og som har betydning for eier/ kjøper / forvalter. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Denne rapporten er undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Det kan i rapporten være referert til levetidstabeller i Byggforskeren 700.320 «Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler» (statistisk levetid mv). Normal levetid er vurdert ut fra forventet teknisk levetid, avhengig av hvilke påkjenninger som er til stede (eks: regn, vind, sol, frost, forurensning, kvalitet, alder og bruk mv).

### KLAGERETT:

Undertegnede bygningssakkyndige er uavhengig og har ingen bindinger til oppdragsgiver. Alle klager skal i første omgang prøves løst ved forhandlinger. Skal du klage, så klag skriftlig til rapportansvarlig (se første side). Trinn 2 er en event klage til forbrukerrådet. Forbrukerrådet kan mekle når du har kjøpt en tjeneste du ikke er fornøyd med. Trinn 3 er å sende en klage til Forbrukertvist utvalget. Forbrukerrådet skal da først ha behandlet saken din. Trinn 4 er å ta saken inn for forliksrådet. Det er imidlertid mulig å ta saken din direkte inn for forliksrådet. Les mer om din klagerett her: [www.forbrukerradet.no/klageguide/](http://www.forbrukerradet.no/klageguide/)

Det gjøres igjen oppmerksom på at dette er en rapport iht tvangsfullbyrderlova som gir en kjøper svakere klagerett.

### TILSTANDSGRAD OG FARGEKODER:

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

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

**Tilstandsgrad 2** gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

**Tilstandsgrad 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad TGiU:** (ikke omhandlet i avhendingslovas forskrift)

referansen er den bygningssakkyndiges egne rutiner og NS 3600:2018. TGiU = tilstandsgrad ikke undersøkt. Om det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, er dette oppgitt som TGiU.

### OPPHAVSRETT

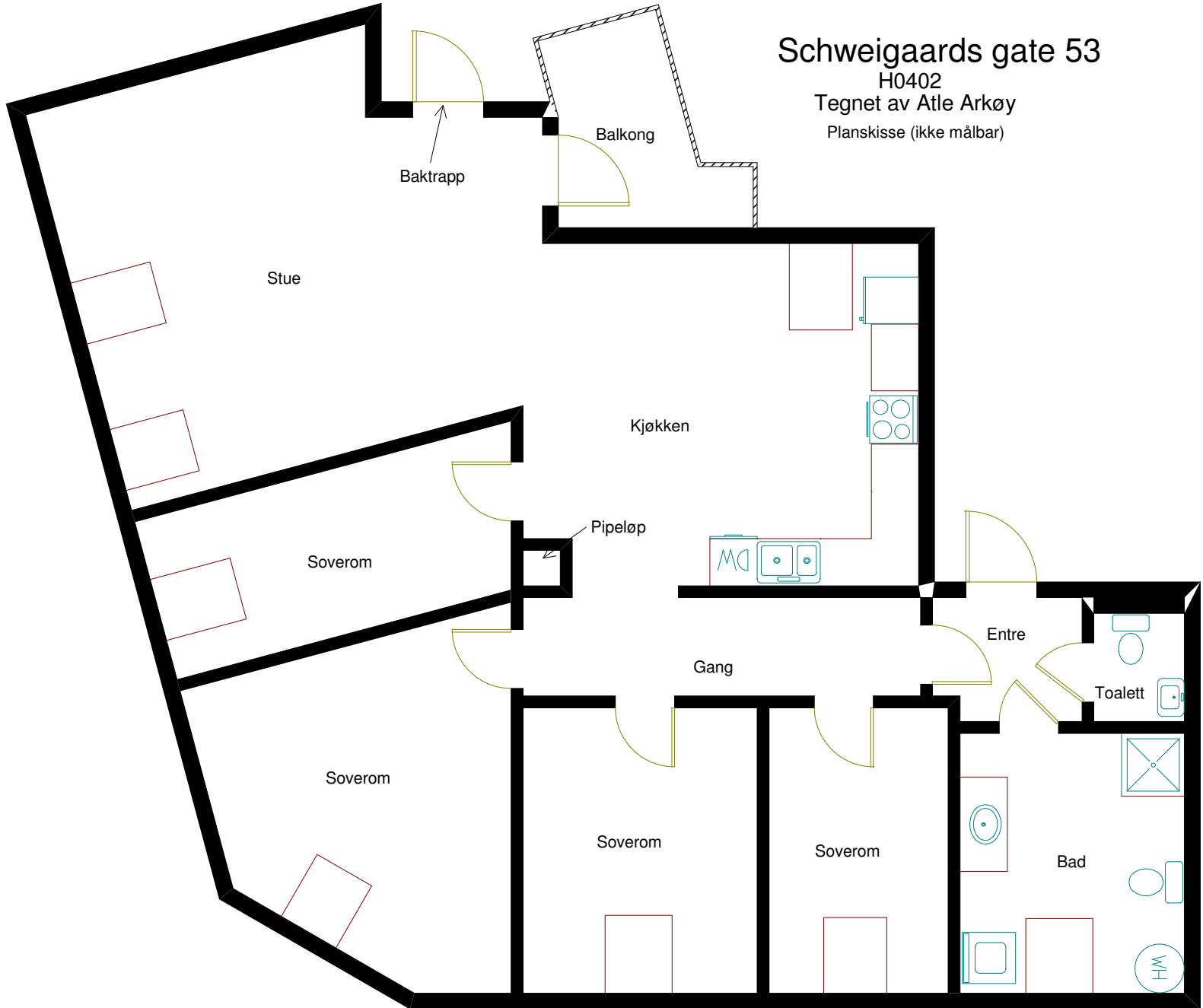
(lov 15. juni 2018 nr. 40 om opphavsrett til åndsverk mv.) Dette rapport - formularet er Bjørn Amundsen sin eiendom og kan kun benyttes av uavhengige og kv alifiserte foretak helt uten bindinger til aktører med kommersielle interesser av rapporten og dens innhold. Rapporten og opplysningene i denne er oppdragsgivers eiendom og innhold skal ikke formidles, fordeles eller kopieres til andre (herunder kommersielle interesser for innsamling av data), jmf personvernlovgivningen.

# Schweigaards gate 53

H0402

Tegnet av Atle Arkøy

Planskisse (ikke målbar)





# Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 200311456 (B) Schweigaards gate 53 A - Utbygging av loft  
 Eiendom: 234/ 28/ 0/ 0 Tomt:  
 Byggnr: 80610238  
 Midlertidig ID: Nei Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: O / OPIT / VL  
 Sone: 2901

Sakstype: 16, Søknad i to trinn (gml lov)

Byggested: SCHWEIGAARDS GATE 53 A  
 Poststed: 191 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus  
 Tiltaksart: 32, Loftsutbygging

Lovhjemmel: PBL93B), Fasadeendring, vesentlig endring/reprasje

Merknad:

Fakt. er sendt til: Brasil Invest AS. PB. 24 Bjerkås-1393 Vollen-Kund  
 Tidl. Andre Aalen-samme adresse.  
 Saken ligger nå hos ulovligheter som skal følge saken videre. INB 05.1  
 Snakket med representant for tiltakshaver idag. Søker har sendt brev d

Søkn.kateg.: 4

Søker: Archfoss Jochen Fandler  
 Postboks 91  
 1305 HASLUM

Tiltakshaver: Brasil Invest AS  
 Postboks 24 Bjerkås  
 1393 VOLLEN

## Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
136	E ✓	25032014	Komplett elektronisk sak	/	D / DA2 / RASU	J
135	GU ✓	14052013	Ferdigattest - Schweigaards gate 53 A	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
134	GU ✓	13052013	Behandling av sluttrapport for avfall	Brasil Invest AS	T / TAV / INEN	J
133	MI ✓	02052013	Redegjørelse avfallsbehandling - Schw	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
132	GU ✓	26042013	Behov for tilleggsdokumentasjon - slu	Brasil Invest AS	T / TAV / INEN	J
131	MI ✓	15032013	Søknad om ferdigattest - Schweigaards	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
130	GU ✓	09112012	Endret tillatelse - Schweigaards gate	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
129	MI ✓	15102012	Søknad om lokal godkjenning - Schweig	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
128	MI ✓	10102012	Søknad om endring av ansvar - Schweig	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
127	MI ✓	27022009	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Rambøll Norge AS	T / TBT / HCA	J
126	MI ✓	05022009	Vedrørende kontrollerklæring og delta	Faggruppen AS	T / TBT / HCA	J
125	MI ✓	11122008	Tilbakemelding fra Brann- og rednings	Brann- og redningsetat	T / TBT / HCA	J
124	MI ✓	19122008	Vedrørende akustikk - Schweigaards ga	Berg Knudsen AS	T / TBT / HCA	J
123	MI ✓	18042012	Ny status i saken - Schweigaards gate	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / HCA	J
122	GU ✓	17042012	Ber om ny status i saken - Schweigaar	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
121	MI ✓	09022011	Kopi av svar til Are L. Svendsen vedr	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
120	MI ✓	08022011	Kopi av e-post til Brasil Invest - Ko	Are L. Svendsen	O / OPIT / VL	J
119	MI ✓	08022011	Kopi av e-post vedrørende brannteknis	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
118	MI ✓	18102010	Kopi av e-post sendt Are L. Svendsen	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
117	MI ✓	28072010	Vedrørende pålegg - Schweigaards gate	Are L. Svendsen	T / TBT2 / MAT	J
116	MI ✓	28072010	Vedrørende status - Schweigaards gate	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
115	GU ✓	19072010	Status etter tilsyn - Schweigaards ga	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT2 / MAT	J
114	MI ✓	09072010	Befaring - Schweigaards gate 53 A	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
113	MI ✓	06052010	Vedrørende gebyrskjema - Schweigaards	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
112	MI ✓	06052010	Redegjørelse vedrørende gebyrskjema -	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
111	FAKT ✓	26052010	Beregne gebyr - Schweigaards gate 53	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
110	U ✓	26052010	Endret tillatelse - Schweigaards gate	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
109	U ✓	22042010	Brukstillatelse - Schweigaards gate 5	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
108	FAKT ✓	22042010	Beregne gebyr - Schweigaards gate 53	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
107	U ✓	22042010	Tillatelse til endring - Schweigaards	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
106	MI ✓	17032010	Kontrollerklæringer - Schweigaards ga	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
105	MI ✓	16032010	Søknad om endring av tillatelse - Sch	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
104	MI ✓	24022010	Søknad om endring av tillatelse - Sch	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
103	FAKT ✓	26022010	Beregne gebyr - Schweigaards gate 53	Brasil Invest AS	O / OPIT / VL	J
102	U ✓	26022010	Utvidet ansvarsrett - Schweigaards ga	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
101	MI ✓	07122009	Vedrørende ettermeldelse av utført b	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
100	MI ✓	04122009	Kopi av e-post til Andreas Mathias Be	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
99	MI ✓	11112009	Revidert brannteknisk konsept - Schwe	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
98	MI ✓	16092009	E-post korrespondanse vedrørende bran	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
97	MI ✓	13022009	E-postkorrespondanse - Plan 1. etasje	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
96	MI ✓	06022009	E-postkorrespondanse - Brannteknisk d	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
95	U ✓	28102009	Etterlyser status tilsynssak - Schweig	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
94	I ✓	28072009	Kopi av brev til Archfoss Jochen Fand	Statens bygningsteknis	T / TBT / MAT	J
93	MI ✓	19052009	Vedrørende start av arbeid - Schweiga	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
92	MI ✓	06052009	Vedrørende framdrift - Schweigaards g	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
91	I ✓	27042009	Kopi av brev til Archfoss Jochen Fand	Statens bygningsteknis	T / TBT / MAT	J
90	MI ✓	17022009	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Berg Knudsen AS	T / TBT / MAT	J
89	U ✓	27042009	Tilbakemelding på tilsvar til tilsyns	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
88	MI ✓	16032009	Tilbakemelding på tilsvar til tilsyns	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J

## Plan- og byggesak utskrift

87	MIV	09022009	Vedrørende kontonummer - Schweigaards	Advokatforum	R / RBY / GENG	J
86	IO	09022009	Kontonummer - Schweigaards gate 53 A	Advokatforum	R / RBY / GENG	J
85	MIV	06022009	Oversender kjøpekontrakt - Schweigaar	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
84	U	24022009	Tilsynsrapport - Schweigaards gate 53	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
83	MU	06022009	Varsel om tilsyn - Schweigaards gate	Archfoss Jochen Fandle	T / TBT / MAT	J
82	UV	09022009	Vedtak - Saksomkostninger - Schweigaa	Advokatforum	R / RBY / GENG	J
81	NV	26012009	Notat - Schweigaards gate 53 A	->	T / TBT / MAT	J
<del>80</del>	<del>N</del>	<del>20012009</del>	<del>KOPIERT TIL SAK DOKNR '200900001' -&gt;</del>	<del>-&gt;</del>	<del>T / TBT / MAT</del>	<del>U</del>
79	UV	27012009	Tilsynsrapport - Schweigaards gate 53	Berg Knudsen AS	T / TBT / MAT	J
78	MU	19122008	Varsel om tilsyn - Schweigaards gate	Berg Knudsen AS	T / TBT / MAT	J
77	IV	12122008	Dekning av saksomkostninger - Schweig	Advokatforum	R / RBY / GENG	J
76	UV	10122008	Tilbaketrekking av midlertidig brukst	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
75	MIV	14112008	Protest - Dispensasjonssøknad - Schwe	Advokatforum	O / OPIT / VL	J
74	MIV	07112008	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Alfred Aalen	O / OPIT / VL	J
73	MIV	07112008	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Alfred Aalen	O / OPIT / VL	J
72	MIV	16102008	E-post korrespondanse vedrørende utfø	Alfred Aalen	O / OPIT / VL	J
71	MIV	16102008	Kopi av brev til ASAA - Etterarbeid v	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
70	MU	16102008	Vedrørende utførelse av etterarbeid a	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
69	MIV	24092008	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
68	UV	02102008	Beregne gebyr - Schweigaards gate 53	Andre Aalen	O / OPIT / VL	J
67	UV	02102008	Godkjenning av ansvarsrett - Schweiga	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
66	MI	03092008	Søknad om endring av tillatelse - Sch	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
65	MIV	04072008	Tilleggsinformasjon - Schweigaards ga	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
64	MIV	24042008	Utvikling av saken - Schweigaards gat	Advokatforum	O / OPIT / VL	J
63	MIV	23042008	Kopi av e-post til Advokatforum - Ved	Bugge, Arentz-Hansen &	O / OPIT / VL	J
62	MIV	23042008	Protesterer på utsettelse av frist -	Advokatforum	O / OPIT / VL	J
61	MIV	01042008	Tilleggsdokumentasjon og anmodning om	Archfoss Jochen Fandle	O / OPIT / VL	J
60	XV	21022008	Internt notat (henvendelse/mail til t	/	O / OPIT / INB	J
59	MI	08022008	Oversendelse av tilsvaer til forlikskl	Bugge, Arentz-Hansen &	PR / PNAN / INB	J
58	UV	24012008	Varsel om tilbaketrekking av brukstil	Andre Aalen	O / OPIT / INB	J
57	IV	08012008	Anmoder om tilbaketrekking av bruksti	Advokatforum	O / OPIT / INB	J
56	UV	26022007	Brukstillatelse - SCHWEIGAARDS GATE 5	Jochen Fandler Arkitek	O / OP3A / INB	J
55	IV	16022007	Anmodning om midlertidig brukstillate	Jochen Fandler Arkitek	O / OP3A / INB	J
54	UV	08112005	Gebyrskjema 2005	Andre Aalen	PR / PNAN / INB	J
53	UV	08112005	Godkjenning av ansvarsrett - SCHWEIGA	Archfoss	PR / PNAN / INB	J
52	IV	24102005	Tilleggsdokumentasjon - Schweigaards	Jochen Fandler Arkitek	PR / PNAN / INB	J
51	UV	03102005	Gebyrskjema 2005	Andre Aalen	PR / PNAN / INB	J
50	UV	03102005	Godkjenning av ansvarsretter - SCHWEI	Archfoss	PR / PNAN / INB	J
49	UV	03102005	Anmodning om innsending av kontroll	Archfoss	PR / PNAN / INB	J
48	N	26092005	Supplerende dokumentasjon - Schweigaa	Archfoss	PR / PNAN / INB	J
47	IV	19092005	Ny søknad om ansvarsrett - Schweigaar	Jochen Fandler Arkitek	PR / PNAN / INB	J
46	IV	19092005	Manglende dokumentasjon - Schweigaard	Jochen Fandler Arkitek	PR / PNAN / INB	J
45	UV	16092005	Vedtak om tilbaketrekking av ansvarsr	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
44	UV	08092005	Vedrørende søknad om ansvarsrett - SC	Norske Pre-Tre Gausdal	PR / PNAN / INB	J
43	IV	30082005	Supplerende dokumentasjon - Schweigaa	Norske Pre-Tre Gausdal	PR / PNAN / INB	J
42	IV	11082005	Kommentarer til tilsynsrapport - Schw	Conradi as	PR / PNAN / INB	J
41	UV	07072005	Varsel om tilbaketrekking av ansvarsr	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
40	IV	17062005	Svar på tilsynsrapport - Schweigaards	Conradi as	PR / PNAN / INB	J
39	UV	07072005	Tilsynsrapport - SCHWEIGAARDS GATE 53	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
38	I	14062005	Svar på faks av 13.06.05 - Schweigaar	Conradi as	PR / PNAN / INB	J
37	UV	14062005	tilsyn etter plan- og bygningsloven -	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
36	UV	13062005	BREV VEDR. HENVENDELSE OM AVTALT TIC	Conradi as	O / OPT / VIB	J
35	I	06062005	Redegjørelse ang. tilsyn, Schweigaard	Trygve Conradi	PR / PTBN / INB	J
34	U	03062005	Vedr. henvendelse om avtalt tilsyn -	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
33	I	24052005	Vedr. avtale om tilsyn - Schweigaards	Conradi as	T / TBT / HCA	J
32	UV	23052005	Varsel om tilsyn etter plan- og bygni	Conradi as	O / OPTA / HCA	J
31	IV	21042005	Dokumentasjon vedr. tilsyn - Schweiga	Conradi as	PR / PTBN / INB	J
30	I	04032005	Søknad om ansvarsrett - Schweigaards	Paulun AS	PR / PTBN / INB	J
29	UV	28022005	Gebyrskjema 2003	Andre Aalen	PR / PTBN / INB	J
28	UV	28022005	Godkjenning av foretak - SCHWEIGAARDS	Archfoss	PR / PTBN / INB	J
27	I	09022005	Nye søknader om ansvarsrett, kontroll	Jochen Fandler Arkitek	PR / PTBN / INB	J
26	U	08122004	Anmodning om redegjørelse - purring -	Norske Pre-Tre Gausdal	O / OPTA / HCA	J
25	UV	13122004	Vedtak om tilbaketrekking av midlerti	Andre Aalen	O / OPTA / HCA	J
24	U	13122004	Vedtatt om tilbaketrekking av ansvarsr	Sagen Byggjenester	O / OPTA / HCA	J
23	UV	13122004	Vedtak om tilbaketrekking av ansvarsr	Forskalingsteknikk AS	O / OPTA / HCA	J
22	UV	27092004	Anmodning om redegjørelse - SCHWEIGAA	Norske Pre-Tre Gausdal	O / OPTA / HCA	J
21	UV	27092004	Varsel om tilbaketrekking av ansvarsr	Sagen Byggjenester	O / OPTA / HCA	J
20	UV	28092004	Stoppordre - SCHWEIGAARDS GATE 53	Andre Aalen	PR / PTBN / INB	J
19	U	27092004	Tilsynsrapport	Sagen Byggjenester	O / OPTA / HCA	J
18	U	27092004	Varsel om tilbaketrekking av midlerti	Andre Aalen	O / OPTA / HCA	J
17	U	27092004	Varsel om tilbaketrekking av ansvarsr	Forskalingsteknikk AS	O / OPTA / HCA	J
16	U	27092004	Tilsynsrapport	Forskalingsteknikk AS	O / OPTA / HCA	J
15	UV	15062004	Brukstillatelse	Archfoss	PR / PNAE / AOE	J
14	IV	09062004	Anmodning om midlertidig brukstillate	Andre Aalen AS	PR / PTBN / INB	J
13	UV	03052004	Gebyrskjema 2003	Andre Aalen	PR / PTBN / INB	J
12	UV	03052004	Igangsettingstillatelse - SCHWEIGAARD	Archfoss	PR / PTBN / INB	J
11	UV	19042004	Ytterligere mangler vedrørende søknad	Archfoss	PR / PTBN / INB	J
10	IV	15032004	Supplerende dokumentasjon - Schweigaa	Archfoss	PR / PTBN / INB	J
9	UV	19032004	Godkjenning av avfallsplan	Andre Aalen	O / OPTB / SVV	J

**Plan- og byggesak utskrift**

8	UV	25032004	Mangelfull søknad om igangsetnings	Archfoss	PR / PTBN / INB	J
7	I	25022004	Søknad om igangsettingstillatelse, Sc	Archfoss	PR / PTBN / SSA	J
6	UV	02022004	Gebyrskjema 2003	Andre Aalen	PR / PTBN / SSA	J
5	UV	02022004	Rammetillatelse	Archfoss	PR / PTBN / SSA	J
4	I	18122003	Revidert plan- og fasadetegninger - S	Jochen Fandler Arkitek	PR / PTBN /	J
3	UV	02022004	Vedlegg vann	..	PR / PTBN / PGR	J
2	UV	02022004	Vedlegg avfall	..	O / OPTB / SVV	J
1	I	15102003	Søknad om rammetillatelse - Schweigaa	Archfoss	PR / PTBN /	J

**Saksgang** *\* Dokument 66 mangler. Utskrift fra DocuLive er lagt i saken.*

Oppgave	Saksbehandler	PL start	PL slutt	Startdato	Sluttdato
01 Mottatt sentralarkiv, byggestart eller avd.ekspedisjon				10112003	10112003
AVFALL- Vurdert	Sverre Valde			10112003	10112003
VANN- Vurdert	Pål Granberg			13112003	14112003
VEI - Vurdert	Jan Bjerkelund			17112003	17112003
11 Rammetillatelse	Sigurd Sanna			28012004	29012004
17 Beregne gebyr	Sigurd Sanna			29012004	29012004
GAB - Vedtak	Fadil Sulejman			16022004	18022004
27 Behandle avfallsplan	Sverre Valde			18032004	19032004
19 Igangsettingstillatelse	Ingrid B. Sæther			28042004	03052004
17 Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			28042004	30042004
GAB - Igangsettingstillatelse	Fadil Sulejman			13052004	20052004
22 Brukstillatelse	Anne Karin Ørbeck			14062004	14062004
GAB - Brukstillatelse	Fadil Sulejman			23072004	28072004
14 Endret tillatelse	Ingrid B. Sæther			23022005	23022005
17a Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			23022005	28022005
GAB - Andre	Kristin Tveit			13062005	13062005
17a Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			30092005	03102005
17b Faktura ført	Audny Haugen			03102005	03102005
17a Beregne gebyr	Ingrid B. Sæther			01112005	08112005
14 Endret tillatelse	Vivi Larsen			24092008	02102008
17a Beregne gebyr	Vivi Larsen			24092008	02102008
14 Endret tillatelse	Vivi Larsen			24022010	26022010
17a Beregne gebyr	Vivi Larsen			24022010	26022010
14 Endret tillatelse	Vivi Larsen			15042010	22042010
17a Beregne gebyr	Vivi Larsen			15042010	22042010
22 Brukstillatelse	Vivi Larsen			20042010	22042010
14 Endret tillatelse	Vivi Larsen			07052010	26052010
17a Beregne gebyr	Vivi Larsen			07052010	26052010
14a Mottatt søknad om endring	Vivi Larsen			11102012	11102012
14c Komplette endringsøknad	Vivi Larsen			11102012	11102012
14d Endret tillatelse	Vivi Larsen			09112012	09112012
Matrikkel - Andre	Tor Øksendal			05062013	05062013
24a Mottatt søknad om ferdigattest	Vivi Larsen			15032013	15032013
AVFALL- Vurdert	Ingrid Engvall			26042013	26042013
00f Frist Oppfølging	Ingrid Engvall	24052013		26042013	08052013
28 Behandling av sluttrapport avfallsplan	Ingrid Engvall			13052013	13052013
24c Komplette søknad om ferdigattest	Vivi Larsen			15032013	15032013
24d Ferdigattest	Vivi Larsen			14052013	14052013
00h Saken kan arkiveres	Vivi Larsen				
Matrikkel - Ferdigattest	Tor Øksendal			05062013	05062013
00h Saken kan arkiveres	Vivi Larsen			24012014	24012014
00m Gabrestanse	Ramadan Sulejman				



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

# V101297N2

## Saken

**gjelder:** Grønlansleiret. Mindre vesentlig reguleringsendring ved at reguleringsbestemmelse §6 fjernes.

**Vedtaksdato:** 10.12.1997

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** OSLO LOKAL

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** S-3594, 5975795

Saken består av 2 inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00  
Telefaks: 23 49 10 01

Organisasjonsnummer:  
971 040 823 MVA

E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)  
Internett: [www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

**Reguleringsbestemmelser for endret reguleringsplan for Grønlandsleiret mellom kryss med Platous gate og Schweigaardsgate.**

- § 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.
- § 2. Området reguleres til følgende formål:  
Bygeområder: (boliger, offentlig bygning)  
Offentlig trafikkområde: (kjørevei, sykkelfelt, annet veiareal, fortau og parkering).
- § 3. Krysset Grønlandsleiret - Åkebergveien - Platous gate - Norbygata reguleres med venstresvingefelt i Åkebergveien og Grønlandsleiret. Det bygges midtdeler i Grønlandsleiret.
- § 4. Dersom trafikken i krysset Grønlandsleiret – Åkebergveien - Platous gate - Norbygata er kommet under 900 kj/t i makstimen, bygges krysset ned til gjennomgående to felt uten venstresvingefelt i Grønlandsleiret eller Åkebergen. Midtdeler i Grønlandsleiret fjernes.
- § 5. Det lages plan for beplantning i forbindelse med byggeplanen. Utforming og materialvalg på fortau, parkeringslommer, kantsetting etc. skal gjøres i samarbeid med Plan- og bygningsetaten og Samferdselsetaten.  
Utformingen skal tilfredsstillende behovene til orienterings- og bevegelseshemmede.

Til seksjonseierne i  
Sameiet Schweigaardsgate 53

Oslo, 17. juni 2021

## **INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53**

Det innkalles herved til ordinært årsmøte mandag den 21. juni kl. 17.00. På grunn av Korona situasjonen vil møtet bli avholdt digitalt. Nærmere informasjon om pålogging til møtet vil bli ettersendt.

### **Til behandling foreligger:**

#### **1. Konstituering**

- a) Opptak av navnefortegnelse
- b) Valg av møteleder
- c) Valg av sekretær og 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møteleder
- d) Godkjenning av innkalling og dagsorden

#### **2. Årsoppgjøret for 2020**

- a) Styrets årsrapport
- b) Regnskap

#### **3. Saker til behandling**

- a) Planlegging av dugnad
- b) Kjelleren - Behov for oppgradering

#### **4. Budsjett for 2021**

#### **5. Valg**

- a) Styreleder
- b) Styre- og varamedlemmer

Hver seksjon har en stemme. De som er forhindret fra å komme kan gi skriftlig og datert fullmakt til en stedfortreder.

Med vennlig hilsen  
for styret i Sameiet Schweigaardsgate 53  
Svein Johannessen  
forretningsfører

# STYRET ÅRSRAPPORT 2020 SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53

På siste ordinære årsmøte ble følgende styre valgt:

Andreas Berg	styreleder
Arne Lutro	styremedlem - nestleder
Olav Nomeland	styremedlem
Alfred Aalen	styremedlem

## 1. Opplysninger om virksomheten

Sameiet Schweigaardsgate 53 består av eiendommen med gnr. 234 og bnr. 28 i Oslo kommune.

Styret har i perioden arbeidet blant annet med følgende saker:

- Arrangert dugnad/opprydding
- Flomproblematikk i kjellere, spesielt etter regnskyll. Arbeider starter i 2021
- Arbeider med ventilasjonsanlegget
- Andre forefallende oppgaver

## 2. Økonomi

Regnskapet for 2020 viser et overskudd på kr 138.226. Styret foreslår at overskuddet overføres konto for annen egenkapital. Annen egenkapital pr. 31.12. er kr. 748.755. I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

## 3. Arbeidsmiljø m.m.

Sameiet hadde pr. 31.12. ingen ansatte.

## 4. Ytre miljø

Sameiets virksomhet påvirker ikke det ytre miljø.

## 5. Likestilling

Styret består av 4 menn.

Oslo, 10. juni 2021

Andreas Berg  
Styreleder

Olav Nomeland  
Styremedlem

Alfred Aalen  
Styremedlem

Arne Lutro  
Styremedlem

## SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53

RESULTAT		2020	Budsj. 2020	2019
<b><u>Inntekter:</u></b>				
	<b><u>Note:</u></b>			
Påløpte fellesutgifter	1	705 894	733 152	707 093
Innbetaling Canal Digital		38 304	38 304	36 864
Utleie av reklameplass, 2 år		41 211	10 000	0
Andel overskudd Gjensidige		12 962	0	12 804
Refusjon forsikringsskade		3 701	0	0
Utleie av bakgård (ikke i 2020)		<u>0</u>	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
<b>Sum inntekter</b>		<b><u>802 072</u></b>	<b><u>811 456</u></b>	<b><u>786 761</u></b>
<b><u>Lønnskostnader:</u></b>				
Styrehonorar		50 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift		<u>5 050</u>	<u>7 050</u>	<u>7 050</u>
<b>Sum lønnskostnader</b>		<b><u>55 050</u></b>	<b><u>57 050</u></b>	<b><u>57 050</u></b>
<b><u>Driftskostnader:</u></b>				
Energi		12 630	18 000	15 862
Kommunale avgifter		311 191	310 000	315 451
Canal Digital		41 344	40 000	37 343
Renhold		28 666	30 000	28 212
Andre driftskostnader		0	5 000	320
Vedlikehold bygning	2	38 519	400 000	85 858
Brannvarsling		29 813	26 500	28 339
Forretningsførsel		33 528	33 528	32 711
Vaktmester		20 432	22 500	20 112
Forsikringer	3	111 206	105 000	96 249
Finanskostnader		<u>1 489</u>	<u>2 500</u>	<u>1 560</u>
<b>Sum driftskostnader</b>		<b><u>628 818</u></b>	<b><u>993 028</u></b>	<b><u>662 017</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b><u>118 204</u></b>	<b><u>-238 622</u></b>	<b><u>67 694</u></b>
<b><u>Finansinntekter/utgifter:</u></b>				
Finansinntekter		20 022	622	1 235
Andre rentekostnader		<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter/utgifter</b>		<b><u>20 022</u></b>	<b><u>622</u></b>	<b><u>1 235</u></b>
<b>RESULTAT</b>		<b><u>138 226</u></b>	<b><u>-238 000</u></b>	<b><u>68 929</u></b>
<b><u>Disponering:</u></b>				
Overført annen egenkapital		<u>138 226</u>		
<b>Sum disponert</b>		<b><u>138 226</u></b>		



## SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53

BALANSE PR. 31. DESEMBER	2020	2019
<b><u>Eiendeler:</u></b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
<b>Fordringer</b>		
Utestående fellesutgifter	243 517	173 254
Forskuddsbetalte kostnader	10 776	0
Øvrige fordringer	<u>53 013</u>	<u>30 000</u>
<b>Sum fordringer</b>	<b><u>307 306</u></b>	<b><u>203 254</u></b>
<b>Bankinnskudd, kontanter o.l.</b>		
Bankinnskudd	<u>636 163</u>	<u>575 821</u>
<b>Sum bankinnskudd, kontanter o.l.</b>	<b><u>636 163</u></b>	<b><u>575 821</u></b>
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b><u>943 469</u></b>	<b><u>779 075</u></b>
<b>Sum eiendeler</b>	<b><u>943 469</u></b>	<b><u>779 075</u></b>
<b><u>Egenkapital og gjeld:</u></b>		
<b>Egenkapital</b>		
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 <u>748 755</u>	<u>610 529</u>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b><u>748 755</u></b>	<b><u>610 529</u></b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b><u>748 755</u></b>	<b><u>610 529</u></b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kreditorer/Leverandørgjeld	50 010	25 881
Avregning renovasjon	1 27 258	26 059
Skyldig offentlige avgifter	14 100	14 100
Avsatt styrehonorar	100 000	100 000
Forskuddsbetalte fellesutgifter	<u>3 346</u>	<u>2 506</u>
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b><u>194 714</u></b>	<b><u>168 546</u></b>
<b>Sum gjeld</b>	<b><u>194 714</u></b>	<b><u>168 546</u></b>
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	<b><u>943 469</u></b>	<b><u>779 075</u></b>

# SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53

## NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2020

### Regnskapsprinsipper, vesentlige regnskapsposter:

Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapslov og god regnskapsskikk i Norge for små foretak gjeldende pr. 31. desember i regnskapsåret.

### Driftsinntekter

Fellesutgifter inntektsføres etter hvert som de forfaller til betaling, dvs. forskuddsvis hver måned.

### Fordringer

Fordringer er oppført til pålydende.

### Fortsatt drift

I årsregnskapet er forutsetningen om fortsatt drift lagt til grunn da det etter styrets oppfatning ikke er forhold som tilsier noe annet.

### Note 1 - Påløpte fellesutgifter:

Påløpte fellesutgifter ihht. budjsett	733 152
Fratrukket seksjon 2 og 3`s andel av avfallshåndtering og renovsajon ihht vedtak på ordinært sameiermøte 05.04.2016	<u>-27 258</u>
<b>Sum</b>	<b><u>705 894</u></b>

### Note 2 - Vedlikehold bygning:

Bortkjøring avfall	3 938
Ettersyn nøkkelsafe	1 281
Reparasjon etter lekkasje	3 710
Reparert calling anlegg	4 314
Arbeid med ventilasjonsanlegget	21 210
Div lyspærer, nøkler, låssylindre	<u>4 066</u>
<b>Sum</b>	<b><u>38 519</u></b>

### Note 3 - Forsikring:

Gjensidige - polise 79280475, Belastet premie 2020	<u>111 206</u>
<b>Sum</b>	<b><u>111 206</u></b>

### Note 4 - Annen egenkapital:

Egenkapital pr. 01.01	610 529
Årets resultat	<u>138 226</u>
<b>Sum</b>	<b><u>748 755</u></b>

## SAMEIET SCHWEIGAARDSGATE 53

BUDSJETT	2021	Drifts.res. 2020
<b><u>Inntekter:</u></b>		
Påløpte fellesutgifter	733 152	705 894
Innbetaling Canal Digital	43 104	38 304
Utleie av reklameplass	10 000	41 211
Andel overskudd Gjensidige	14 000	12 962
Refusjon forsikringskade	0	3 701
Utleie av bakgård	<u>30 000</u>	<u>0</u>
<b>Sum inntekter</b>	<b><u>830 256</u></b>	<b><u>802 072</u></b>
<b><u>Lønnskostnader:</u></b>		
Styrehonorar	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	<u>7 050</u>	<u>5 050</u>
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b><u>57 050</u></b>	<b><u>55 050</u></b>
<b><u>Driftsutgifter:</u></b>		
Energi	18 000	12 630
Kommunale avgifter	314 000	311 191
Canal Digital	43 100	41 344
Renhold	30 000	28 666
Andre driftskostnader	5 000	0
Vedlikehold bygning	400 000	38 519
Brannvarsling	30 000	29 813
Forretningsførsel	34 372	33 528
Vaktmester	22 500	20 432
Forsikringer	120 000	111 206
Finanskostnader	<u>2 500</u>	<u>1 489</u>
<b>Sum driftsutgifter</b>	<b><u>1 019 472</u></b>	<b><u>628 818</u></b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b><u>-246 266</u></b>	<b><u>118 204</u></b>
<b><u>Finansinntekter/utgifter:</u></b>		
Finansinntekter	1 266	20 022
Finansutgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Sum finansinntekter/utgifter</b>	<b><u>1 266</u></b>	<b><u>20 022</u></b>
<b>RESULTAT</b>	<b><u>-245 000</u></b>	<b><u>138 226</u></b>

## Protokoll fra ordinært årsmøte i Sameiet Schweigaardsgate 53

Ordinært årsmøte i Sameiet Schweigaardsgate 53 ble avholdt mandag den 21. juni 2021 kl. 17.00 via Microsoft Teams.

### Følgende ble behandlet i henhold til innkalling:

#### 1. Konstituering

##### a) Opptak av navnefortegnelse

Følgende var tilstede/representert:

Seksjon:	Seksjonseier:	Til stede:	v/ fullmektig:
1	Mehar Gruppen AS		Arne Lutro
2	Mehar Gruppen AS		Arne Lutro
3	Mehar Gruppen AS		Arne Lutro
4	Rollsconsult AS		
5	Andreas Berg	X	
5	Christian-Andreas Berg		
6	NSKF		
7	NSKF		
8	Are Svendsen		
9	Tirthes Mat AS	X	Rami Tahsin
10	Georg Stenseng Aalen		
11	Andre Stenseng Aalen		

Totalt 5 seksjoner var til stede på møtet.

##### b) Valg av møteleder

Andreas Berg ble valgt.

##### c) Valg av sekretær og en til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Svein Johannessen valgt til sekretær og Rami Tahsin til å undertegne protokollen.

##### d) Godkjenning av innkalling og dagsorden.

**VEDTAK:** Innkalling og dagsorden ble godkjent og møtet erklært for lovlig satt.

#### 2. Årsoppgjøret for 2020

##### a) Styrets årsrapport

Styrets rapport ble gjennomgått.

**VEDTAK:** Styrets rapport ble tatt til etterretning.

##### b) Regnskap 2020

Regnskapet ble gjennomgått.

**VEDTAK:** Sameiets regnskap ble godkjent.

#### 3. Saker til behandling

a) Det vil bli en dugnad i løpet av høsten, nærmere info kommer.

- b) Det er behov for videre arbeid og oppgradering i kjeller, styret arbeider med saken.  
Det er inngått kontrakt med et selskap som skal utføre arbeidet.

**4. Budsjett for 2021**

Budsjettet gjennomgått.

**VEDTAK:** Budsjett vedtatt.

**5. Valg**

Følgende ble valgt:

- |               |   |             |
|---------------|---|-------------|
| Rami Tahsin   | - | styremedlem |
| Olav Nomeland | - | styremedlem |

Etter dette har styret følgende sammensetning:

- |               |   |   |
|---------------|---|---|
| Andreas Berg  | - | styreleder (valgt for 2 år i 2020)              |
| Arne Lutro    | - | styremedlem - nestleder (valgt for 2 år i 2020) |
| Olav Nomeland | - | styremedlem (valgt for 2 år i 2021)             |
| Rami Tahsin   | - | styremedlem (valgt for 2 år i 2021)             |

Da intet mer kom opp til behandling ble møtet hevet kl. 17.30.

Andreas Berg  
Møteleder

Rami Tahsin  
Protokollvitne

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 2 pages before this page

Dokumentet inneholder 2 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 2 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 2 sider før denne side

Detta dokument innehåller 2 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

## VEDTEKTER FOR

### Sameiet Schweigaardsgate 53

*Enstemmig vedtatt i sameiermøte 19.05.2005*

*Siste avsnitt i §3 vedtatt på sameiermøte 05.04.16*

#### **§ 1. Navn og format**

Sameiets navn er Sameiet Schweigaardsgate 53.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes felles interesser i eiendommen.

Schweigaardsgate 53, gnr. 234 bnr. 28 i Oslo i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

#### **§ 2**

Eiendommen er oppdelt i 11 seksjoner; 2 næringsseksjoner og 9 boligseksjoner. For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk.

#### **§ 3. Fellesutgifter.**

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken.

Fellesutgiftene fastsettes og innkreves av styret, evt. av sameiermøtet. På sameiermøte kan det vedtas at sameierne etter sameiebrøken betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiermøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn sameiebrøken tilsier.

Sameiet kan kreve gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

Så lenge seksjon 2 og 3 selv besørger og bekoster egen avfallshåndtering/renovasjon skal deres brøkandel av sameiets kostnad til avfallshåndtering/renovasjon refunderes en gang pr. år.

#### **§ 4. Vedlikehold- forsikringer.**

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin bruksenhet med tilleggsareal.

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter også dører og vinduer, inn- og utvendig, herunder utskifting av slike.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameieme blir sameiere i eiendommen på samme måte som

tidligere. Dog kan sameiermøtet med mer enn 2/3's flertall beslutte ikke gjenoppføre bebyggelsen.

#### **§ 5. Bruk- Husordensregler.**

Bruksenheten og fellesarealene må ikke nyttes slik at bruken er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. Es. § 11.

Sameiet kan fastsette husordensregler, herunder bestemmelser om nattero.

#### **§ 6. Mislighold.**

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

#### **§ 7. Sameiernes årsmøte**

Sameiets øverste organ er sameiermøtet som skal avholdes innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiermøte skal behandle årsberetning, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiere kan innkalles med e-post. Sameierne har selv ansvar for å gi sin e-postadresse til styreleder.

Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Hver sameier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

#### **§ 8. Styre- revisor.**

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Eieme av næringsseksjonene er berettiget til å innstille på 1 styremedlem, og om det velges varamedlemmer, 1 personlig varamedlem. Styret velges på det ordinære sameiermøte. Styrets leder velges særskilt. Styret forplikter sameiere ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

Sameiet skal ha revisor. Revisor velges av sameiermøtet.

#### **§.9**

Erverver og leietager av bruksenhet må godkjennes av styret. Slik godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

#### **§ 10. Endringer i vedtektene.**

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøtet med mer enn 2/3-dels flertall.



## Husordensregler for Sameiet Scjweigaardsgt. 53

vedtatt i sameiermøte 28.05.08.

Beboerne plikter å sørge for at det til enhver tid er orden i gården og for øvrig opptre slik at både bygninger og de nærmeste omgivelser kan bevare et ordentlig preg og at ikke andre beboere sjeneres unødig eller urimelig. Følgende husordensregler må overholdes:

1. Beboerne plikter å vedlikeholde egen seksjon og holde seksjonen, herunder særlig vinduer og dører, i en slik stand og orden at ikke sameiets alminnelige preg forringes eller at det er til unødig eller urimelig sjenanse for de øvrige beboerne.
2. Eierne av seksjoner plikter å gi styret en kontaktperson i seksjonen hvis man leier ut. Det skal gis epost-adresse og mobiltelefonnummer.
3. Avfall skal pakkes behørig inn før det legges i søppelkassene i søppelboden. Avfall må ikke kastes eller hensettes annet sted. Dersom søppelkassene er fulle, må avfall ikke settes ved siden av søppelkassene, men oppbevares innenfor boenheten til søppelkassene er tømt. Det finnes separate containere for papir og husholdningsavfall. Alt avfall som ikke er husholdningsavfall eller papir, samt alle større gjenstander, må beboerne frakte vekk for egen regning eller vente til sameiet har felles containere.
4. Det må ikke hensettes uvedkommende gjenstander (f.eks. sko, tomflasker, avfallsposer osv.) i trappeganger, i kjeller, på gårdsplass og på balkonger. Sykler skal settes i bakgården, helst i sportsboden. Barnevogner settes i sportsboden.
5. Bodene skal holdes merket tydelig med navn på leilighetens eier og leilighetens nummer. Bodene skal holdes ryddige og være forsvarlig låst.
6. TV, radio, musikkanlegg og lignende må ikke til noen tid være innstilt på en slik styrke at de sjenerer andre beboere. Dersom ikke annet er avtalt skal det være ro i bygningen og i bakgården fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Hvis det avholdes selskap eller fest skal alle som bor i oppgangen varsles i god tid.
7. Hoveddørene ut mot gaten og bakgården, samt metallporten inn til bakgården, skal alltid være låst. Eventuelle feil ved lukke- eller låsemekanismene skal straks meldes til styret. Vinduene i oppgangene skal i utgangspunktet være lukket hele døgnet. Dersom beboerne åpner disse for eksempel for å lufte, har de plikt til å påse at vinduene blir lukket igjen. Vinduene må ikke stå åpne ved regnvær. Nødvendig lufting må skje med forsiktighet ved streng kulde.
8. Det er forbudt å foreta utlufting av leilighetene gjennom inngangsdøren til leiligheten.

9. Dersom det oppdages skadedyr (kakerlakker, veggdyr, mus etc.) i leilighetene, plikter beboerne straks å melde fra til styret eller forretningsfører.
  
10. Bruk av grill med trekull er ikke tillatt på balkongene.
  
11. Dyrehold er tillatt i sameiet. Styret skal likevel informeres når det anskaffes dyr. Eiere av dyr plikter til enhver tid til selv å være til stede og holde dyret under oppsikt når det befinner seg på sameiets fellesarealer, samt straks å fjerne eventuelle ekskrementer. Dersom eier unnlater å rette seg etter disse reglene, kan styret kreve dyret fjernet fra sameiet. Dyr som viser aggressiv adferd, eller som på annen måte er til fare eller sjenanse for andre beboere, vil bli krevet fjernet fra sameiet.
  
12. Bruk av motorisert kjøretøy er ikke tillatt i bakgården.



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

ODIN PROSJEKTERING AS  
Munkerudtunet 10  
1164 OSLO

Deres ref.: SVEIN ERIK  
AMUNDSEN

Vår ref.: 201920482-8  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Astrid Maria Ibenholt

Dato: 10.08.2020

Arkivkode: 531

Byggeplass: SCHWEIGAARDS GATE 53A Eiendom: 234/28/0/0  
Tiltakshaver: MEHAR 2 AS Adresse: Schweigaards gate 53, 0191 OSLO  
Søker: ODIN PROSJEKTERING AS Adresse: Munkerudtunet 10, 1164 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

## Ferdigattest - Schweigaards gate 53 A

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av tørrkjøler, mottatt 06.08.2020.**

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 201920482			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	03.12.2019	1/11
Fasade vest	E-01	03.12.2019	1/14
Fasade sør	E-02	03.12.2019	1/15

### 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 øst

Astrid Maria Ibenholt - saksbehandler  
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll

Kopi til: MEHAR 2 AS, Schweigaards gate 53, 0191 OSLO



Andre Stenseng Aalen  
Eventyrveien 19  
1391 VOLLEN



### Oppgave over sameiers andeler av boligsameiets likningsmessige beløp

Organisasjonsnummer/  
tildelt oppgavegivernummer

Inntektsår

Sameiets navn og adresse  
Sameiet Schweigaardsgate 53  
Schweigaards gt 53  
0191 OSLO

Sett kryss(X) dersom oppgaven  
gjelder som endringsoppgave

Sameiers navn og adresse  
Andre Stenseng Aalen  
Eventyrveien 19  
1391 VOLLEN

Sameiers landkode

Seksjonsnummer

Eietid    
dd mm dd mm  
(dato) (måned) (dato) (måned)

Andel inntekter  
(Post 2.8.1)

Andel kostnader  
(Post 3.3.4)

Andel formue  
(Post 4.5.3)

Andel gjeld  
(Post 4.8.2)

Intern eierandel

Kommune: 0301 OSLO  
Gnr: 234 Bnr: 28 Snr: 11

---

## Grunnboksinformasjon

### HJEMMELSOPPLYSNINGER

#### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2004/48168-1/105** **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
13.07.2004  
VEDERLAG: NOK 300 000  
AALEN ANDRE STENSENG  
F.NR: 271074

#### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2021/1270466-1/200 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
12.10.2021 21.00  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/48168-1/105  
GJELDER: AALEN ANDRE STENSENG  
F.NR: 271074  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 21-058216TVA-TOSL/09

2022/33842-1/200 \*\* TVANGSSALG BESLUTTET  
10.01.2022 21.00  
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2004/48168-1/105  
GJELDER: AALEN ANDRE STENSENG  
F.NR: 271074  
TINGRETT: Oslo  
SAKSNR: 21-167793TVA-TOSL/09

### HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereieendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereieendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

**1932/991076-1/105** **ERKLÆRING/AVTALE**  
27.08.1932  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:28 SNR:1  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1948/413478-1/105** **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**  
04.12.1948  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. fryseri  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:28 SNR:1  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1994/65629-2/105** **PANTSETTELSESERKLÆRING**  
17.11.1994  
BELØP: NOK 20 000  
PANTHAVER: SAMEIET  
LØPENR: 1142593  
Sikkerhet for fellesutgifter med prioritet etter  
80% av lånetakst til enhver tid  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:28 SNR:1  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**1994/68523-1/105** **ERKLÆRING/AVTALE**  
30.11.1994  
Bestemmelse om bruksendring.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Bygningsråd  
OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:28 SNR:2  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 28 Snr: 11

**2004/10511-1/105**

13.02.2004

**ERKLÆRING/AVTALE**

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelser om støytiltak

Med flere bestemmelser

OVERFØRT FRA: KNR:0301 GNR:234 BNR:28 SNR:1

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**2015/271958-1/200**

26.03.2015

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 3 500 000

PANTHAVER: DANSKE BANK

ORG.NR: 977 074 010

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

**2016/642317-1/200**

13.07.2016

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 100 000

PANTHAVER: DANSKE BANK

ORG.NR: 977 074 010

Uomsettelig

ELEKTRONISK INNSENDT

**2017/699660-1/200**

29.06.2017 21.00

**PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 5 000 000

PANTHAVER: BORREBÆK TINE

F.NR: 070476

PANTHAVER: BRUÅS KENNETH

F.NR: 011069

PANTHAVER: T&amp;T PROPERTIES AS

ORG.NR: 999 114 717

PANTHAVER: WAAL HOLDING AS

ORG.NR: 997 113 314

PANTHAVER: WAAL THOMAS

F.NR: 290374

**2019/318084-2/200**

15.03.2019 21.00

**ARREST**

AVHOLDT: 12.03.2019, KL. 10.15

BELØP: NOK 17 580 000

SAKSØKER: BORREBÆK TINE

F.NR: 070476

SAKSØKER: BRUÅS KENNETH

F.NR: 011069

SAKSØKER: WAAL THOMAS

F.NR: 290374

PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET RÆDER AS

ORG.NR: 919 100 265

SAKSØKT: AALEN ALFRED SIGVALD

F.NR: 140947

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

SAKSØKT: AALEN GEORG STENSENG

F.NR: 201179

SAKSØKT: AALEN INGER S STENSENG

F.NR: 020342

SAKSØKT: BRASIL INVEST AS

ORG.NR: 915 429 394

SAKSØKT: BRASIL SERVICE AS

ORG.NR: 992 262 664

Slettet ved en feil

Rettet etter tingl. §18

08.07.2021 Arkivref. 21/33508-3

**2019/1239829-1/200**

18.10.2019 21.00

**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 15.10.2019, KL. 14.15

BELØP: NOK 54 292

SAKSØKER: KEMNEREN I ASKER OG BÆRUM

ORG.NR: 990 663 114

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 28 Snr: 11

F.NR: 271074

**2020/3194979-1/200**  
19.10.2020 21.00**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 13.10.2020, KL. 09.30

BELØP: NOK 33 954

SAKSØKER: KEMNEREN I ASKER OG BÆRUM

ORG.NR: 990 663 114

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

**2021/170487-2/200**  
10.02.2021 13.03**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.02.2021, KL. 08.05

BELØP: NOK 110 947

SAKSØKER: STATENS LÅNEKASSE FOR UTDANNING

ORG.NR: 960 885 406

PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL

ORG.NR: 971 648 198

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

Slettet ved en feil

Rettet etter tingl. §18

08.07.2021 Arkivref. 21/33508-3

ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/1253953-1/200**  
07.10.2021 14.48**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 07.10.2021, KL. 08.05

BELØP: NOK 123 616

SAKSØKER: REGISTERENHETEN I BRØNNØYSUND

ORG.NR: 974 760 673

PROSESSFULLMEKTIG: STATENS INNKREVINGSSENTRAL

ORG.NR: 971 648 198

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

ELEKTRONISK INNSENDT

**2021/1390271-1/200**  
04.11.2021 13.43**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 04.11.2021, KL. 13.23

BELØP: NOK 20 787 963

SAKSØKER: BORREBÆK TINE

F.NR: 070476

SAKSØKER: BRUÅS KENNETH

F.NR: 011069

SAKSØKER: WAAL THOMAS

F.NR: 290374

PROSESSFULLMEKTIG: ADVOKATFIRMAET RÆDER AS

ORG.NR: 919 100 265

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

ELEKTRONISK INNSENDT

**2022/502661-1/200**  
10.05.2022 11.22**UTLEGGSFORRETNING**

AVHOLDT: 10.05.2022, KL. 09.00

BELØP: NOK 40 415

SAKSØKER: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

PROSESSFULLMEKTIG: SKATTEETATEN - SKATTEINNKREVING

ORG.NR: 924 616 733

SAKSØKT: AALEN ANDRE STENSENG

F.NR: 271074

ELEKTRONISK INNSENDT

**GRUNNDATA****2004/46918-1/105**  
08.07.2004**RESEK/TILLEGGSSSEK**

NYE SEKSJONER:

SNR: 10

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 125/1834

Kommune: 0301 OSLO

Gnr: 234 Bnr: 28 Snr: 11

---

SNR: 11  
FORMÅL: Bolig  
SAMEIEBRØK: 126/1834

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysningsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



**BUD PÅ EIENDOM / LEILIGHET**

Undertegnede ..... Fnr./Org.nr. ....

Adresse:.....

Tlf. Arbeid ..... Tlf. Privat .....

avgir herved bud på eiendommen/leiligheten: .....

..... i Oslo kommune

Pris kr ..... skriver kroner .....

+ vanlige omkostninger (tinglysningsomkostninger, dokumentavgift m.m.)

Kontant/egenkapital ..... kr .....

Lån ..... kr .....

kr.....

Kontaktperson finansiering: .....

Overtagelse normalt 3 mnd etter bud, spør medhjelper

Budet er bindende til: (minst 6 uker frem i tid) .....

Eventuelle andre betingelser .....

Det er påkrevd med legitimasjonskontroll ved budgivning. Jeg er kjent med at budet kan avvises dersom jeg ikke oversender kopi av ID.

Jeg gir ved signatur på dette budskjemaet medhjelperen/ meglere fullmakt til å begjære utstedt skjøte og om at signert skjøte returneres medhjelperen, jf tvfl § 11-33.

Legg ID her

Jeg ønsker/ønsker ikke å bli underrettet om høyere bud. Jeg er kjent med at jeg ikke har krav på å bli underrettet om høyere bud.

Oslo, den ..... Signatur:.....

**NB! BUDET ER BINDENDE NÅR DET ER MOTTATT AV MEGLEREN, BEGGE PARTER ER BUNDET NÅR DET ER STADFESTET AV OSLO BYFOGDEMBETE.**



## For ytterligere informasjon

Kontakt oss

---

Marius A. Rød  
Partner | Advokat

[mar@binghodneland.no](mailto:mar@binghodneland.no)

901 02 309

[www.binghodneland.no](http://www.binghodneland.no)

Bing Hodneland advokatselskap DA MNA, Fridtjof Nansens plass 4,  
Postboks 1903 Vika, 0124 Oslo

**BING  
HODNELAND**