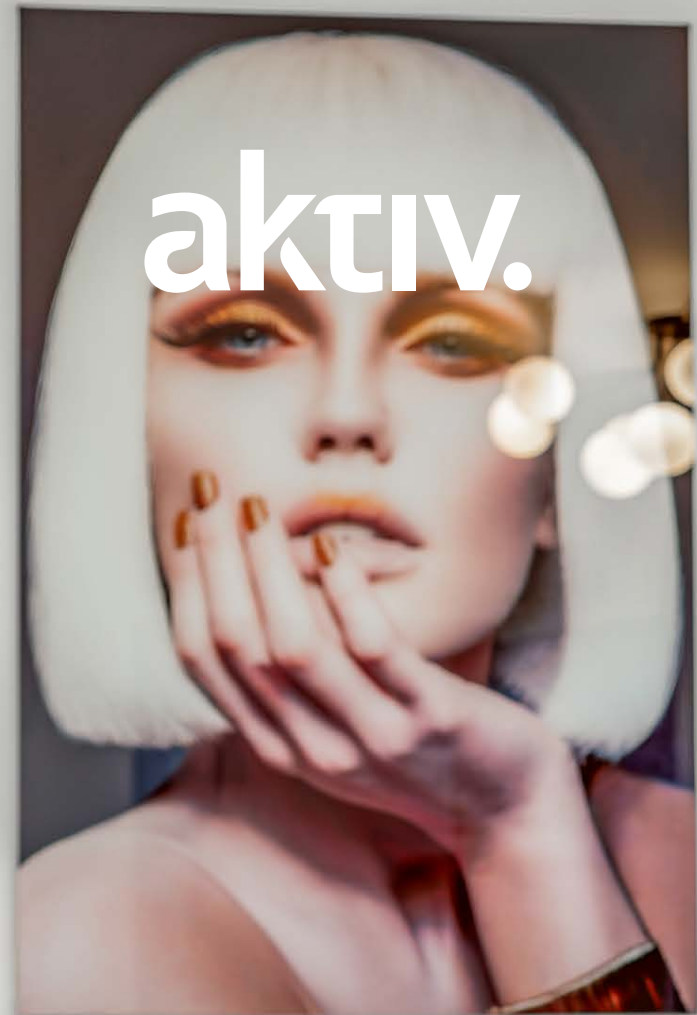


aktiv.





Eiendomsmegler/Partner

Heidi Siri Petersen

Mobil 906 93 484

E-post heidi.siri.petersen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 38 318,-
Omkostn.: Kr 127 500,-
Total ink omk.: Kr 5 155 368,-
Felleskostn.: Kr 3 225,-
Selger: Neda Rafizadeh

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 38/38 kvm
Tomtstr.: 1270.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 211, bnr. 229
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1007250021

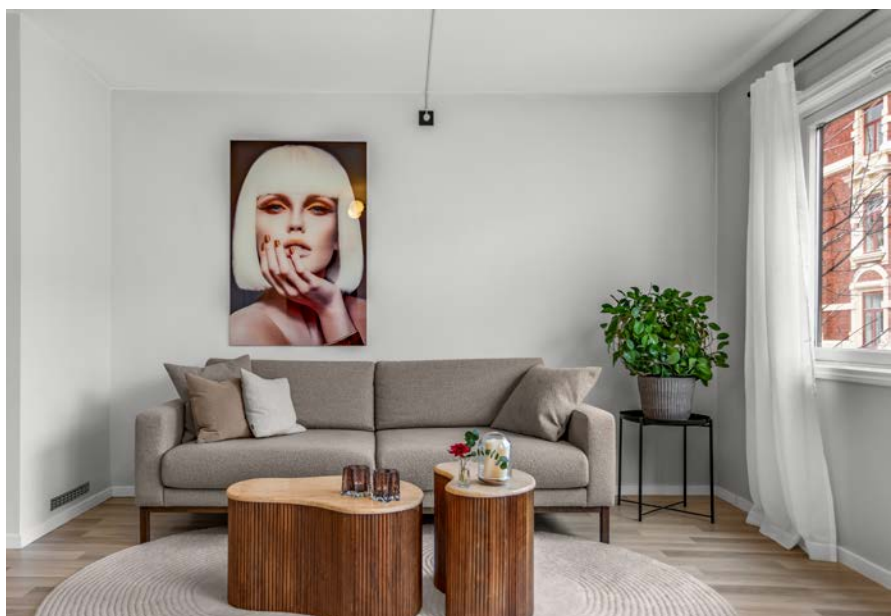
Lys og fin 2-roms i attraktivt område på Skillebekk | Nær sjøen og Kongen marina

Velkommen til Svoldergata 4!

Eiendommen ligger i et særdeles attraktivt og sentralt boligområde på Skillebekk/Frogner i Oslo. Fra leiligheten er det kort gange til alt av hovedstadens fasiliteter, og det er også gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk.

Leiligheten kan fremheves med:

- Moderne bad og kjøkken
- Lave felleskostnader
- Opplegg for vaskemaskin
- Veldrevet sameie
- Mulighet for leie av garasjeplass (søknad/når ledig)
- Kjellerbod
- Hyggelig fjordutsikt
- Fellesvaskeri i 2.etasje
- Nytt og flott ingangsparti i gården



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	59
Energiattest	64
Nabolagsprofil	70
Formuesverdi	73
Husordensregler	74
Vedtekter	79
Meglerinfo	86
Årsberetning	88
Reguleringskart	118
Budskjema	131

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 38 m²

BRA totalt: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 38 m² Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

I tillegg: 1 eget skap i felles lagringsrom i 1 etasje, og felles vaskeri i 2 etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1270.6 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et særdeles attraktivt og sentralt boligområde på Skillebekk/Frogner i Oslo. Fra leiligheten er det kort gange til alt av hovedstadens fasiliteter, og det er også gangavstand til Uranienborg barne- og ungdomsskole. Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss og trikk.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker, Bunnpris eller Røtter, sistnevnte en unik butikk som tar pulsen på de siste mattrendene. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Aker brygge ca. 70 butikker, samt 40 kafeer, restauranter, barer og nattklubber. Det er også flere butikker på Solli plass, samt barer og restauranter. Coop Mega i Frognerveien.

Det er også gangavstand til flotte tur- og rekreasjonsområder som blant annet Skarpsnoparken og Frognerparken. Du kan rusle over gangbroen for et morgenbad i

Oslofjorden ved Kongen, legge ut på rotur eller benytte sykkelsti langs Frognerkilen inn til Aker Brygge og ut langs Bestumkilen mot Sandvika. Om vinteren er det i tillegg oppkjørte skispor på Bygdøy og i Frognerparken.

Populære Tjuvholmen med spennende gallerier som Astrup Fearnley Museet og Fine Art med tilhørende restaurant ligger like i nærheten. Her finner man også Tjuvholmen sjøbad med fin strand, gressplen for solbading og flott skulpturpark. Fra Rådhuset kan du ta båten ut til Bygdøy og Huk med flotte strender, og gode tur- og rekreasjonsområder.

Adkomst

Adkomst direkte fra Svoldergata. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Portnerboligen naturbarnehage, Tinker Kanvas-barnehage, Betha Thorsens Kavas-barnehage.

Skolekrets

Uranienborg skole.

Offentlig kommunikasjon

Trikk: Skillebekk med linje 13 ca 200 m

Buss: Niels Juels gate med linje 12N ca 700 m

T-bane: Nationaltheatret med linje 1-5 ca 1,6 km

Tog: Nationaltheatret stasjon med 10 ulike linjer ca 1,6 km

Bygningssakkyndig

Jan-Petter Vie

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygning antatt fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong med teglstein på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2-lags glass og trekarmer, malte dører og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja

Beskrivelse: I henhold til tidligere takstrapport målt til 19mm på kjøkken.

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet stikk, bryter og dimmere i leiligheten, og installert en led amatør.

Sjekket kurs bad og fant feil på jordfeil atomaten. Grunnet feil på termostat/bad. Byttet til nytt termostat, bryter og dimmer.

Arbeid utført av: Ukjent ved forrige eier

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

Ja

Beskrivelse: Se over/samsvarserklæring. Anlegget er gjennomgått og funksjonstestet.

Alt ok.

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

Ja

Beskrivelse: Kommuneplan den nye Fjordbyen

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Entréen har skyvedørsgarderobe, badet er flislagt med varme i gulvet, vegghengt toalett og dusjsone med innfellbare dører i herdet glass samt regnfallsdusj.

Soverommet har også skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng og nattbord hvis ønskelig. Stuen er av god størrelse med plass til spisesone og sofagruppe. Kjøkkenet er i åpen løsning med stuen og inneholder alt av hvitevarer.

Standard**UTVENDIG**

Originale vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Nyere malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNVENDIG

Gulv med fliser og laminat. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Etasjeskillere med støpt dekke. Innvendige nyere malte dører.

VÅTROM

Flislagt bad fra 2016 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin.

Fliselagte vegger og malt himling. Fliselagt gulv med varmekabler. Plastsluk med udokumentert utførelse på membran. Det er nedsenket dusjsone, dusjvegger i glass og regnfallsdusj. Servantskap er med glatte fronter og det er speilskap med lys i rommet. Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2013 med høyglansfronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp. Ventilator fra 2013 som er tilkoblet byggets mekaniske avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Rør i rør system fra 2016. Koblingsskap er i vegg bak servantskap på bad. Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen. Det er mekanisk avtrekk fra bad, og tilluftsventiler i vinduer. Bereder på ca. 120 liter fra 2013 som er plassert i benkeskap på kjøkken. Det er el-anlegg med nyere komponenter, stikkontakter, brytere, deler av sikringsskap m.m. Det er originale hovedsikringer. Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Info fra takstmann:

Bolig med normalt god standard. Boligen er de senere år påkostet med bla. mye elektrisk, gulv, overflater, dører m.m.

Kjøkken med hvitevarer og bereder er fra 2013. Fliselagt bad, røropplegg m.m. er fra 2016. Det er eldre hovedsikringer og vinduer i boligen.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

-Etasjeskille

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

-Vinduer

-Overflater

-Overflater gulv bad

-Sluk, membran og tettesjikt

-Overflater og innredning kjøkken

-Avtrekk kjøkken

-Vannledninger

-Avløpsrør

-Ventilasjon

-Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Rehabilitering og større vedlikehold i sameiet: 2022 og første kvartal 2023: -

- Nye postkasser (med elektroniske navneskilt)
- Lagt varmekabler i gulvet i inngangsparti
- Nye gulvfliser i inngangsparti
- Ny belysning i inngangsparti
- Nytt calling anlegg (med mulighet for å låse opp dør uten nøkkel)
- Ny vaktmesteravtale
- Ny renholdsavtale fellesarealer
- Installert en ekstra vaskemaskin på vaskerom for å bedre kapasiteten.
- Ryddet opp i avløpsrør på vaskerom
- Nye blikkenslagerplater på sjøsiden av bygget (montert vindstopper og byttet råtne stendere)
- Nye nedløp på den ene balkongrekken.
- Ny bredbåndsavtale (1000 mbit fiber)
- Utbedret flere EL-avvik i bygget.
- Starter rehabilitering av ventilasjonsanlegg
- Malt samtlige dører inn i korridorene, montert dørstopper og nye håndtak.
- Hengt opp innsynsvern på gjerdet mot Filipstad/togskinnene

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Global Connect.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området som kan søkes om/kjøpes av oslo kommune.

Sameiet er tilknyttet parkeringsanlegg (seksjon 71) i garasjen. Det er mulighet for å leie parkeringsplass ved å søke. Garasjeplassene skal leies ut fortrinnsvis til beboerne i Svoldergata 4, men plassene kan også leies ut til andre ved ledighet. Dette er plasser som er privateid og som sameiet ikke disponerer.

Garasjeplasser faktureres halvårlig. De er privateide - følger ikke med seksjonene. De betaler felleskostnader ihht. en brøk, se vedtekter.

Kontakt Skillebekk Garasjer ved Susanne Schneider på tlf 400 44 006, eller mail sus@skagastol.no for info rundt hvilke seksjonseiere som leier ut plassene for å finne ut størrelse og pris.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP2492697

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 1 216 346

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 865 382

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

37/2856

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader: Renter og avdrag 314,-

Felleskostnader 2 911,-

Opplysninger gitt av forretningsfører.

I tillegg dekkes kommunale avgifter, forretningsførsel, tv og internett, felles strøm og forsikring, drift og vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 225

Andel Fellesgjeld

Kr 38 318

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 5 313

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Organisasjonsnummer

988707848

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har forretningskontor i Oslo Kommune. Sameiet består av 71 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.211, bnr. 229 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Det er gjort flere oppgraderinger det siste året fra sameiet.

Nye postkasser (med elektroniske navneskilt). Lagt varmekabler i gulvet i inngangsparti. Nye gulvfliser i inngangsparti. Ny belysning i inngangsparti. Nytt calling anlegg (med mulighet for å låse opp dør uten nøkkel). Ny vaktmesteravtale. Ny renholdsavtale. Installert en ekstra vaskemaskin på vaskerom for å bedre kapasiteten. Ryddet opp i avløpsrør på vaskerom. Nye blikkenslagerplater på sjøsiden av bygget (montert vindstopper og byttet råtnende stendere). Nye nedløp på den ene balkongrekken. Ny bredbåndsavtale (1000 mbit fiber). Utbedret flere EL-avvik i bygget. Starter rehabilitering av ventilasjonsanlegg. Malt samtlige dører inn i korridorene, montert dørstopper og nye håndtak. Hengt opp innsynsvern på gjerdet mot Filipstad/togskinne.

Sameiet har innhentet en 10-års vedlikeholdsplan. Høy prioritering vil være tak og fasade. Styret ser også på et eventuelt bytte av vinduer.

Vaktmester:

Vaktmestertjeneste fra Makes it Eiendomsservice AS.

Nøkler:

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.02.2025: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 72

Saldo per 25.02.2025: 2 818 976

Andel av saldo: 38 318

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Sikringsordning fellesgjeld

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten utgjør til enhver 2 G.

Forkjøpsrett

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2023 var kr - 1 180 376,-

Budsjett for 2024 var kr 249 017,-

Disponible midler pr 31.12.23 var kr 367 913,-

Styregodkjennelse

Enhver overdragelse av seksjon skal skriftlig meldes til styret /forretningsfører før overtagelse. Overdragelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, eller annet husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke løpe rundt i korridorer alene uten følge.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 211, bruksnummer 229, seksjonsnummer 39 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/211/229/39:

06.05.1899 - Dokumentnr: 900686 - Bestemmelse om bebyggelse
overført fra Niels Juelsgt 2 C

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1899 - Dokumentnr: 900687 - Bestemmelse om gjerde
overført fra Niels Juelsgt 2 C

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1936 - Dokumentnr: 305938 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1938 - Dokumentnr: 300833 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1952 - Dokumentnr: 301373 - Erklæring/avtale

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

overført fra Niels Juelsgt 2 C

Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2025 - Dokumentnr: 184984 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners Frogner AS

Org.nr: 912 814 017

Elektronisk innsendt

16.01.2004 - Dokumentnr: 3013 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 37/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 39

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 39
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2856

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest fra 1977.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Regulerings -og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål i henhold til reguleringsplan S-1949 datert 26.09.1974 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). Området blir berørt av endringer i reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune som følge av dette.

Denne nye planen får betydning for en rekke vedtatte reguleringsplaner i Oslo.

Henviser til kommunens nettsider for ytterligere informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Eller se hele Fjordbyplanen:

[https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134073-1421674380/Tjenester og tilbud/ Plan%2C bygg og eiendom/Overordnede planer/Omr%C3%A5de -%20og planprogrammer/Plan for Fjordbyen](https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/134073-1421674380/Tjenester%20og%20eiendom/Overordnede%20planer/Omr%C3%A5deplaner/Planprogrammer/Plan%20for%20Fjordbyen)

Utdrag av plansaker iht. Plan- og bygningsetatens planinnsyn:

Saksnummer: 202313406 - Reguleringssak: Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklist og fotgjenger - Bestilling av oppstartsmøte. Prosjektet venter på en trafikkanalyse, og er dermed forventet forsinket med ca. 6 måneder i forhold til opprinnelig fremdriftsplan. Saken er p.t fortsatt under behandling.

Saksnummer: 202458996 - Reguleringssak: Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte. Saken ble mottatt 19.08.2024 og er fortsatt under behandling, det ventes p.t (17.02.2025) på et konkretisert planinitiativ.

Saksnummer: 202214634 - Byggesak. Framnes - Hjortneskaia - Oppgradering av gang- og sykkelvei. Tillatelse til tiltaket ble gitt 06.12.2022.

Saksnummer: 202551030 - Byggesak. Bjørn Farmanns gate 3 - Oppføring av balkong. Saken ble mottatt 05.02.2025.

Saksnummer: 202213814 - Byggesak. Svoldergata 9 - Utskifting av vinduer. Tillatelse til tiltaket ble gitt 16.12.2022.

Saksnummer: 202216525 - Byggesak. Svoldergata 7 - Oppføring av balkong i 2. etasje. Igangsettingstillatelse til tiltaket ble gitt 27.04.2023 og godkjenner oppføring av en balkong.

Saksnummer: 202551271 - Byggesak. Niels Juels gate 5 B - Ombygging og bruksendring av underetasje fra forretning til bolig. Søknaden til tiltaket ble mottatt 12.02.2025.

Saksnummer: 202550497 - Byggesak. Svoldergata 8 A - Bruksendring. Søknad om å tilbakeføre en seksjon til to leiligheter, slik det opprinnelig var. Saken trenger flere tilleggsopplysninger for å behandles pr. 07.02.2025.

Saksnummer: 202461032 - Byggesak. Svoldergata 4 - Oppføring balkonger, endring dører og vinduer. Søknad om rammetillatelse for tiltaket, som omhandler oppføring av balkonger, franske balkonger og balkongrekkverk samt innsetting av nye vinduer og balkongdører, ble sendt 15.11.2024. Det er behov for å sende tilleggsdokumentasjon for å kunne behandle forslaget pr. 29.01.2025.

Oppstillingen er ikke uttømmende og interessenter oppfordret til å sette seg inn i reguleringsplaner for området.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

38 318 (Andel av fellesgjeld)

5 228 318 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

125 700 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

127 050 (Omkostninger totalt)

10 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 800 (Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 155 369 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 166 268 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 169 068 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 127 500

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en retthjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt 0,95 % provisjon, 14 900,- for tilrettelegging, 7 990,- for oppgjør og kr 3 490,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

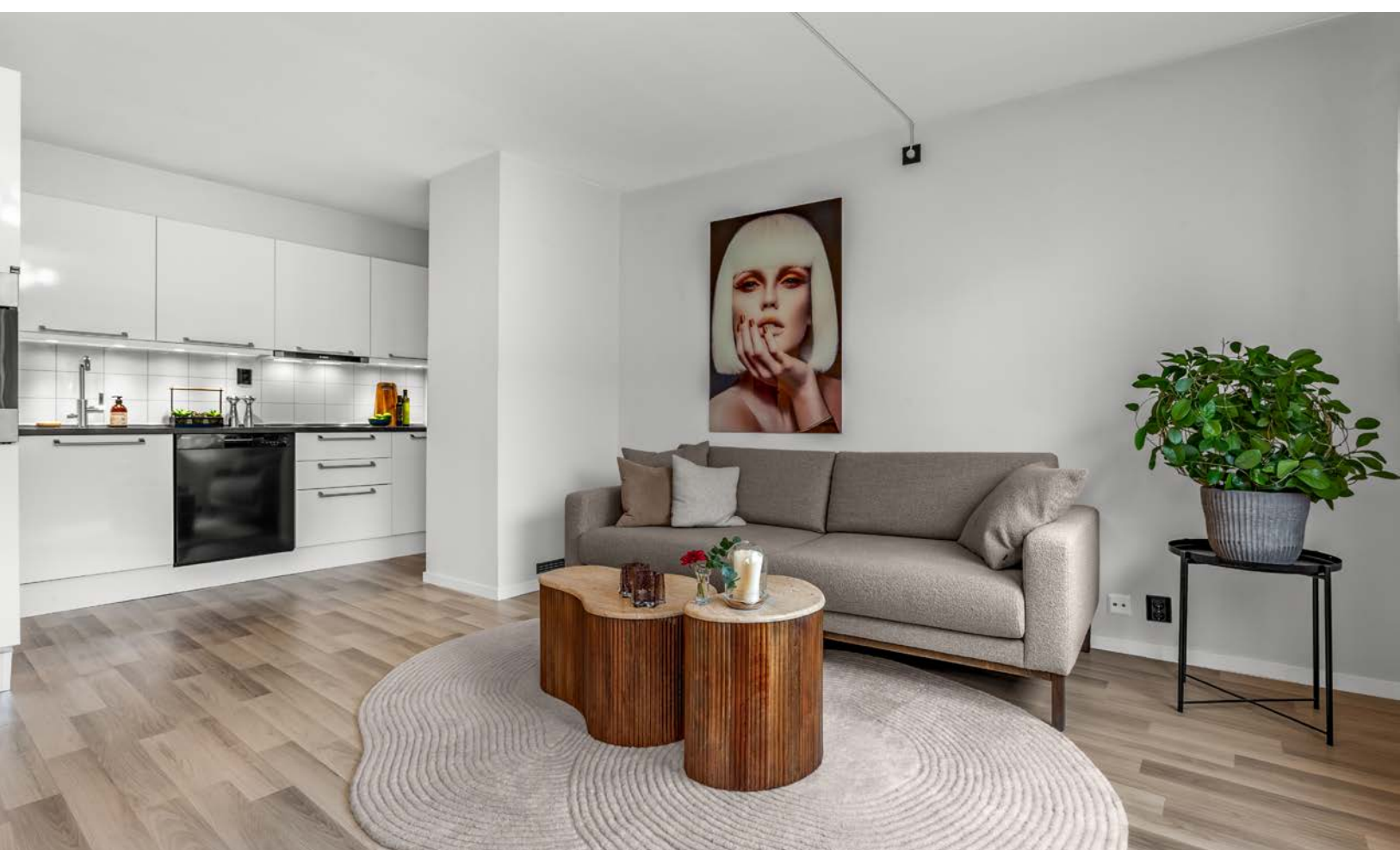
Oppdragsansvarlig

Heidi Siri Petersen
Eiendomsmegler/Partner
heidi.siri.petersen@aktiv.no
Tlf: 906 93 484

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22
0263 OSLO

Salgsoppgavedato

26.05.2025



4. Etasje





























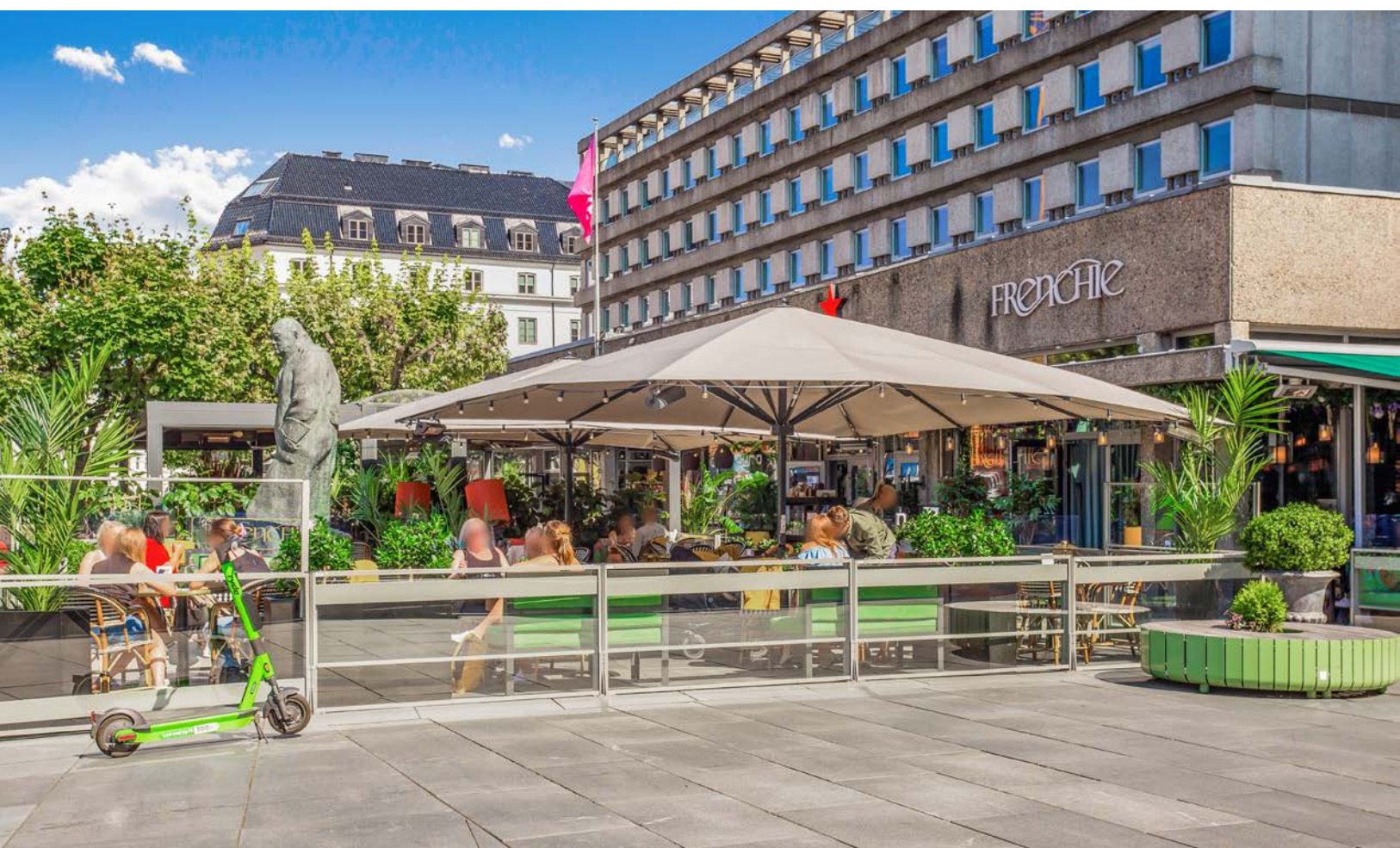














Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Svoldergata 4, 0271 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 229, snr. 39

Sum areal alle bygg: BRA: 38 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 20.02.2025

Rapportdato: 21.02.2025

Oppdragsnr.: 11114-1964

Referansenummer: BF6172

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie

Vår ref:



Akershus Takst DA
Bolig og
Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygning antatt fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong med teglstein på fasader, etasjeskillere i betong, vinduer med 2-lags glass og trekarmer, malte dører og flatt tak antatt teknet med papp eller folie.

Bolig med normalt god standard.

Boligen er de senere år påkostet med bla. mye elektrisk, gulv, overflater, dører m.m.
Kjøkken med hvitevarer og bereder er fra 2013.
Fliselagt bad, rørpropp m.m. er fra 2016.

Det er eldre hovedsikringer og vinduer i boligen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Originale vinduer med 2-lags glass og trekarmer.
Nyere malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv med fliser og laminat. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Etasjeskillere med støpt dekke.
Innvendige nyere malte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Fliselagt bad fra 2016 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, rørpropp, el-arbeider m.m.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er nedsenket dusjsone, dusjvegger i glass og regnfallsdusj.
Servantskap er med glatte fronter og det er speilskap med lys i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking ble ikke foretatt, da det er en luke med stoppekran i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i vegg inn mot dusjsone ved luke i vegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 med høyglansfronter og ventilator.
Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.
Ventilator fra 2013 som er tilkoblet byggets mekaniske avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system fra 2016. Kablingsskap er i vegg bak servantskap på bad.
Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad, og tilluftsventiler i vinduer.
Bereder på ca. 120 liter fra 2013 som er plassert i benkeskap på kjøkken.
Det er el-anlegg med nyere komponenter, stikkontakter, brytere,

delar av sikringsskap m.m. Det er originale hovedsikringer.
Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

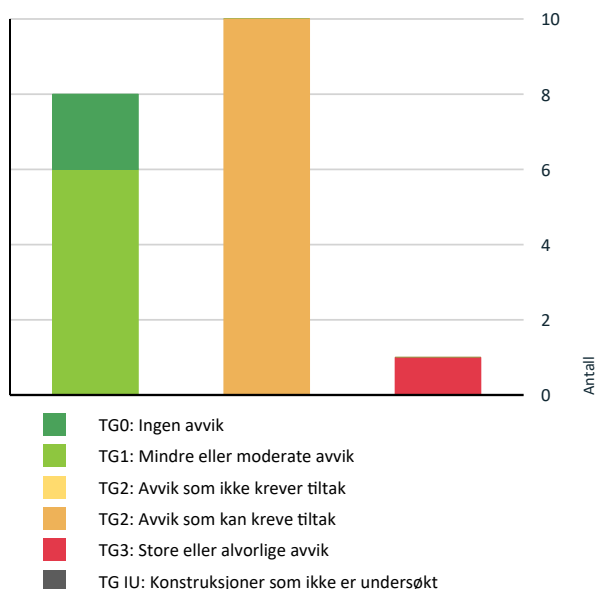
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

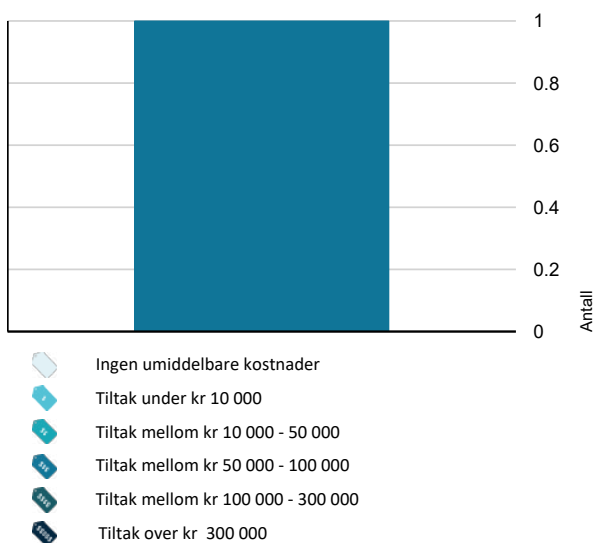
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 4 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1976

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Originale vinduer med 2-lags glass og trekarmer.

Vurdering av avvik:

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

Vindu i stue har punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 1 Dører

Nyere malt lyd/brannklassifisert entredør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med fliser og laminat. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen skader, og fuktsvellinger i skjøter på laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere med støpt dekke.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert størst skjevheter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Innvendige nyere malte dører.

VÅTROM

4 ETASJE > BAD

Generell

Fliselagt bad fra 2016 med dusj, veggmontert wc, servant og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet med membran, røropplegg, el-arbeider m.m.

Årstall: 2016



4 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2016

4 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

4 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



4 ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Det er nedsenket dusjsone, dusjvegger i glass og regnfallsdusj. Servantskap er med glatte fronter og det er speilskap med lys i rommet.

Årstall: 2016

4 ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

4 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke foretatt, da det er en luke med stoppekran i vegg mellom soverom og bad. Det ble ikke registrert noen unormale fuktverdier i vegg inn mot dusjsone ved luke i vegg.



KJØKKEN

4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 med høyglansfronter og ventilator. Kjøkkenet har integrert komfyr, oppvaskmaskin og platetopp.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.



4 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Ventilator fra 2013 som er tilkoblet byggets mekaniske avtrekk.

Årstall: 2013

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tillatt i sameiet å koble seg på byggets ventilasjonssystem med kjøkkenventilatorer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Rør i rør system fra 2016. Koblingsskap er i vegg bak servantskap på bad.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på røropplegg i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør i plast fra 2016 i boligen.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på avløpsrør i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1 TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk fra bad, og tilluftsventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilator på kjøkkeninnredningen er koblet på mekanisk avtrekksventilasjon på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilator må kobles fra avtrekket på kjøkken, og avtrekket må føres ut i overkant av kjøkkeninnredning.

1 TG 1 Varmtvannstank

Bereder på ca. 120 liter fra 2013 som er plassert i benkeskap på kjøkken.

Årstall: 2013

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er el-anlegg med nyere komponenter, stikkontakter, brytere, deler av sikringsskap m.m. Det er originale hovedsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er utført mye elektriske arbeider i boligen de senere år av

tidligere eier, men det foreligger ingen dokumentasjon på dette arbeidet. Nåværende eier har skiftet enkelte brytere, termostat til varmekabler m.m. Dette arbeidet foreligger det dokumentasjon på.

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Utvidet kontroll på el-anlegg uten samsvarserklæring anbefales alltid.



1 TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Det er røykvarsler og pulverapparat i boligen.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

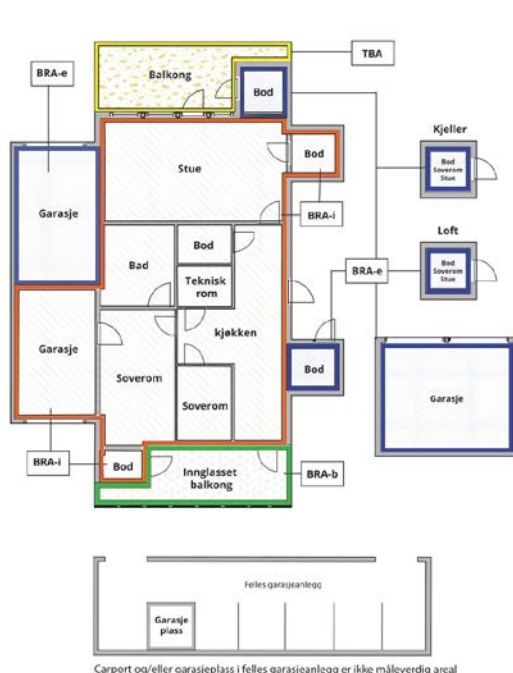
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4 Etasje	38			38	
SUM	38				
SUM BRA	38				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, Bad, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar

I tillegg: 1 eget skap i felles lagringsrom i 1 etasje, og felles vaskeri i 2 etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er skiftet kjøkken, gulv, mye elektrisk, innvendige dører m.m. de senere år.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Jan-Petter Vie	Takstingeniør
	Neda Rafizadeh	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	229		39		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Svoldergata 4							
Hjemmelshaver							
Rafizadeh Neda							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Skillebekk.
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.
Det er normalt gode lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen m.m.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	21.02.2025	
2	28.02.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BF6172>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Frogner	
Oppdragsnr.	
1007250021	

Selger 1 navn
Neda Rafizadeh

Gateadresse	
Svoldergata 4	

Poststed	Postnr
OSLO	0271

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalensr.

Document reference: 1007250021

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I henhold til tidligere takstrappport målt til 19mm på kjøkken.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet stikk, bryter og dimmere i leiligheten, og installert en led amatør. Sjekket kurs bad og fant feil på jordfeil atomaten. Grunnet feil på termostat/bad. Byttet til nytt termostat, bryter og dimmer.

Arbeid utført av

Ukjent ved forrige eier

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se over/samsvarserklæring. Anlegget er gjennomgått og funksjonstestet. Alt ok.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kommuneplan den nye Fjordbyen

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1007250021

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

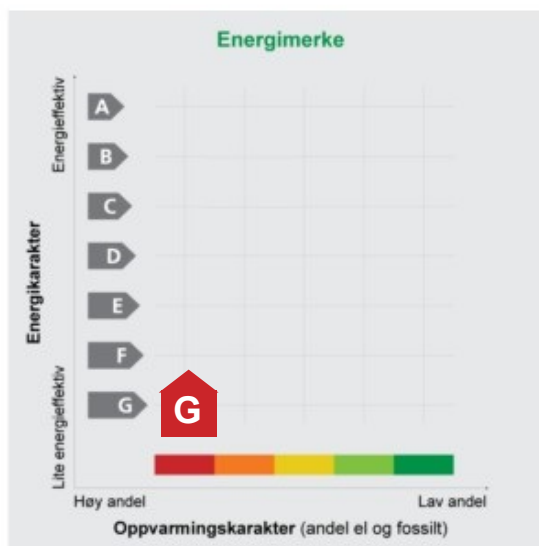
Document reference: 1007250021

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Neda Rafizadeh	956386ae12a7998ab7d437 a6e62fddb55cc1912	17.02.2025 14:44:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007250021

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

Adresse	Svoldergata 4
Postnr	0271
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	211
Bnr.	229
Seksjonsnr.	39
Festenr.	0
Bygn. nr.	80732007
Bolignr.	H0404
Merkenr.	703ac71b-36b6-4f4a-ba79-3a5ba7546278
Dato.	17 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

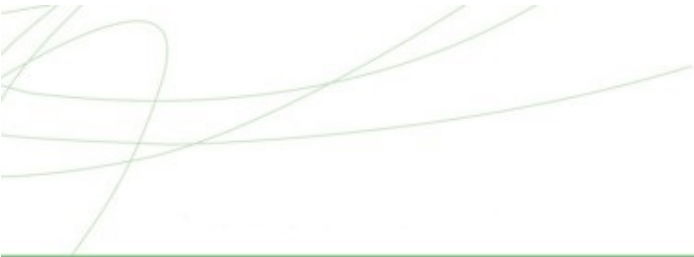
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk 6000 kWh pr. år

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

6000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

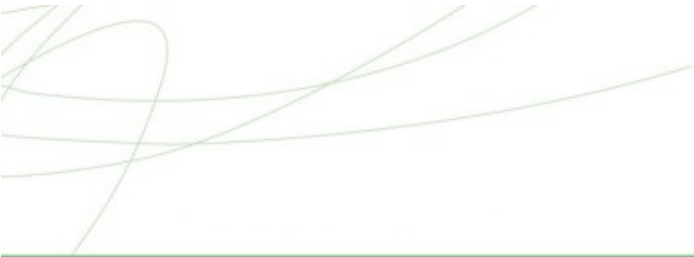
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

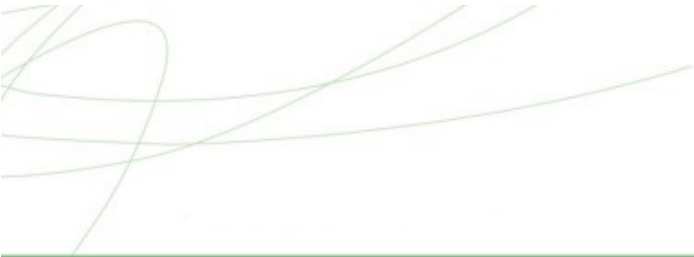
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svoldergata 4
Postnr/Sted: 0271 OSLO
Bolignr: H0404
Dato: 17.09.2022 19:53:48
Energimerkenr: 703ac71b-36b6-4f4a-ba79-3a5ba7546278
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 211
Bruksnr: 229
Seksjonsnr: 39
Festenr: 0
Bygningsnr: 80732007

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Svoldergata 4 - Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skillebekk Linje 13	3 min 0.2 km
Niels Juels gate Linje 12N	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.6 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 6.3 km

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	15 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 611 elever, 35 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	26 min 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 0.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	14 min 1 km

«Gangavstand til sentrum og trivelig område med hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

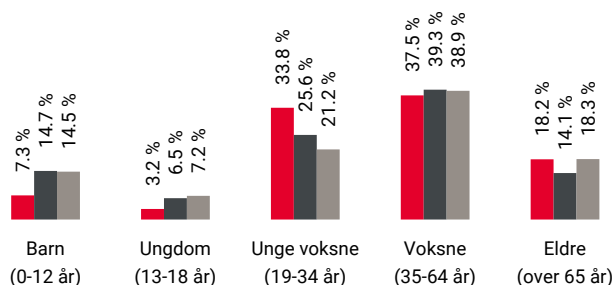
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skillebekk vestre/Frogner...	3 724	2 279
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage (2-5 år) 27 barn	3 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 122 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0-5 ... 108 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Joker Skillebekk Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Bunnpris Ruseløkka PostNord, søndagsåpent	9 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



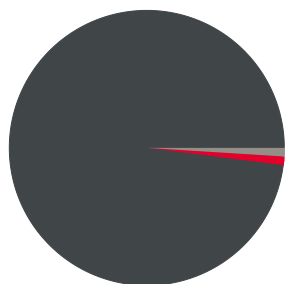
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Reichweins plass balløkke	10 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Trafotaket streetbasketanlegg	10 min	🚶
Ballspill	0.8 km	
🏊 SATS Solli plass	9 min	🚶
🏊 Studio Jobbsprek	15 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 98% blokk
- 1% annet

«Her har man Oslofjorden bare noen steinkast unna og bylivet rett rundt hjørnet. Elsker Skillebekk»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Aker Brygge

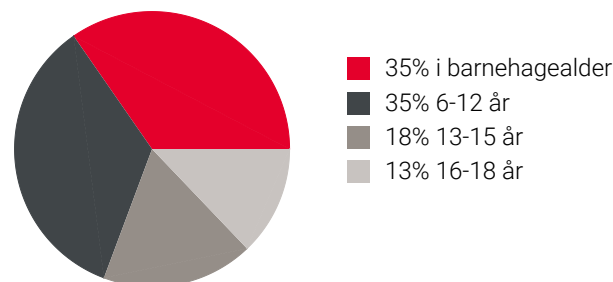
14 min 🚶



Vitusapotek Fredrik Stangs gate

7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



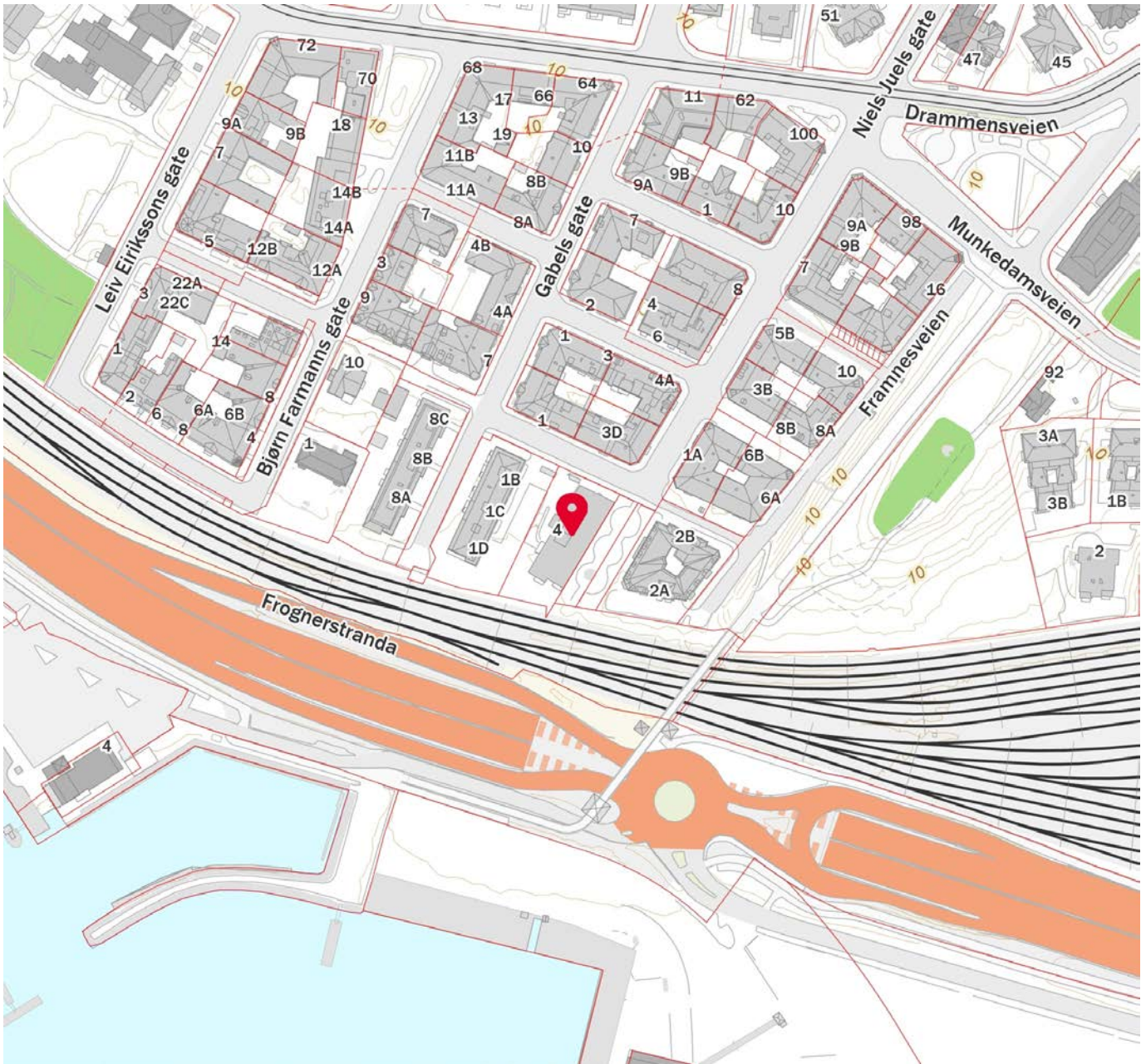
0%

57%

- Skillebekk vestre/Frogner sørøst
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





Skatteetaten

Dato
27.02.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN
Parkveien 64 H0521
0254 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 211 Bnr 229 Fnr 0 Snr 39

Eiendommens adresse:

Svoldergata 4, 0271 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 216 346
Som sekundærbolig:	kr 4 865 382

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET SVOLDERGATEN 4

1. INNLEDNING:

- 1.1. For at beboerne skal sikres ro og orden, er enhver sameier og beboer ansvarlig for at bestemmelsene i denne husorden overholdes.
- 1.2. Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leilighetene, balkongene eller sameiets rom og arealer på en måte som sjenerer andre, forringer gårdens verdi eller utseende. Det gjøres spesielt oppmerksom på at gården er gammel, og at datidens byggemåte leder til at det er lytt. Det kreves derfor at seksjonseierne utviser særlig varsomhet i forhold til støy, musikk, osv.
- 1.3. Brudd på husordensreglene kan føre til advarsel, salgspålegg og tvangssalg iht. vedtektene og lov om eierseksjoner.
- 1.4. Beboerne plikter til enhver tid være oppdatert på gjeldende husordensregler.

2. FELLESAREAL:

- 2.1. Gårdsplass, inngangspartier, trapper og korridorer må bare benyttes slik at disse arealer ikke forringes eller sameierne forstyrres. Opphold i inngangspartier, trapper og korridorer er ikke tillatt
- 2.2. Alle inngangsdører til fellesarealer skal til enhver tid være låst. Dette er sameiets skallsikring. Det er ikke tillatt å sette sperrer i døråpningene for kortere tidsrom av praktiske årsaker. Bruk av calling anlegget skal skje slik at ikke andre seksjonseiere forstyrres/sjeneres. Alle boddører på samtlige etasjeplan samt vaskerommet skal holdes låst. Se ordensregler på vaskerommet. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om låsing og bruk av callinganlegget regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.
- 2.3. Det er forbudt å røyke i gårdens innendørs fellesarealer.
- 2.4. Det er likeledes forbudt å hensette gjenstander i slike fellesrom. Alle slike hensatte gjenstander vil bli fjernet uten varsel og vedkommende som forsøpler vil få en skriftlig advarsel fra styret.
- 2.5. Det er forbudt å parkere på gårdsplassen. Overtredelse kan medføre borttauing og bøter.

3. FASADE:

- 3.1. Det er forbudt for den enkelte sameier å foreta seg noe som kan endre eller forringe gårdens fasade, herunder skifting eller maling av vinduer, oppsetting av skilt, antenner

eller flaggstenger. Ved bytting av vinduer skal styret kontaktes for riktig type og farge på vinduet.

4. BALKONGER:

- 4.1. Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser, o.l. må av denne grunn, og for å forhindre at vann renner ned, henges på innsiden av balkongene.
- 4.2. Beboerne må sørge for at balkongslukene ikke er tette.
- 4.3. Intet må kastes ned fra balkongene.
- 4.4. Sjøppel, sneiper og annet avfall skal ikke kastes ned fra vinduer. Grønt arealet skal være for alle inklusive barn.
- 4.5. Det er ikke tillatt å grille på fellesområder eller private balkonger da dette utgjør stor brannfare.

5. INDRE VEDLIKEHOLD:

- 5.1. Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
- 5.2. Vedlikehold omfatter bl.a.:
 - Alt elektrisk opplegg fra gårdens hovedledning.
 - Alt røropplegg som er til den enkeltes seksjons eksklusive benyttelse.
 - Oppussing, istandsettelse og fornyelse av gulvbelegg, tapet, maling, dører, ruter, låser og nøkler.
 - Oppgradert sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
- 5.3 Den enkelte sameier er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller sameiets fellesareal som følge av manglende vedlikehold
- 5.4 Vedlikehold av alle vinduer/dører som tilhører de ulike seksjonene er den enkelte seksjonseiers ansvar.
- 5.5 Ved omfattende oppussing plikter seksjonseier og underrette styret om omfang og periode samt kontakt info. Seksjonseier plikter og sette opp informasjon på styretavlen.
- 5.6 Ved stengning av vann skal vaktmester kontaktes. Seksjonseier plikter å varsle beboere minimum 24 timer før. Informasjon skal gjøres ved oppslag ved felles inngangsdør, der det skal stå, dato, klokkeslett og kontaktinformasjon. Det er kun tillatt å stenge vannet i korte perioder på hverdager mellom 10-14: Med unntak av ekstraordinære situasjoner.

6. INNGANGSDØRER:

- 6.1. Sameieren plikter holde sin inngangsdør vedlikeholdt og presentabel.
- 6.2. Det er ikke tillatt å lufte gjennom entré dørene.

- 6.3. Sameierne plikter å gi adgang til leilighetene for montasje, vedlikehold og annet nødvendig arbeid besluttet av sameiet, knyttet til fellesanlegg som vann, fellesantenne o.l.
- 6.4. Sameierne plikter også å gi adgang til leilighetene dersom dette er påkrevet for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre seksjoner eller sameiets fellesareal.

7. BRUK AV LEILIGHETENE:

- 7.1. Kjøkkenavfall som for eksempel kaffegrut og lignende skal ikke tømmes i vask eller sluk.
- 7.2. Det må ikke kastes uvedkommende gjenstander i klosettet, og det må bare benyttes klosettpapir.
- 7.3. Installering av motordrevne vifter er ikke tillatt da slike kan blokkere det mekaniske avtrekkssystemet.

8. RO OG ORDEN:

- 8.1. Det skal være stille i gården mellom kl. 23.00 - 08.00 på hverdager og mellom kl. 21.00 og 09.00 på søndager/helligdager.
Boring, banking og oppussing som støyer skal ikke foregå før kl. 09.00 eller etter kl. 20.00 på hverdager, etter kl. 20.00 på lørdager og kl. 19.00 på søndager.
- 8.2. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om ro og orden regnes som vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

9. SKILT:

- 9.1. Styret er behjelpelig med å endre navn på postkasseskilt. Kostnader for postkasseskilt dekkes av den enkelte seksjonseier.

10. ANTENNE:

- 10.1. Samtlige leiligheter er knyttet til gårdens fellesantenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

11. SØPPEL:

- 11.1. Søppel og avfall skal kastet i søppelcontainere. Søppelposene skal knyttes godt. Søppelposer skal ikke stå i fellesarealene/korridorene. Flasker og flytende avfall, samt gjenstander som ikke skal kastes i søppelcontainere, skal bringes til nærmeste avfalls stasjon. Kun papp og papir kastes i de grønne søppel dunkene ved inngangspartiet til Svoldergaten 4. Husk å brette/skjære opp papp slik at det blir plass til mer. Det er viktig å følge disse reglene slik at sameiet unngår rotter, lukt og klager på søppel håndtering.
- 11.2. Det er ikke tillatt å hensette noe i søppelrommet eller på andre fellesområder
- 11.3. Store gjenstander samt brennbart avfall må sameierne selv besørge bortkjørt.
- 11.4. Brudd på dette kan styre ilegge advarsel til beboer. Gjentatte overtredelser av husordensreglenes bestemmelser om søppel- og avfallshåndtering regnes som

vesentlig mislighold, og vil medføre advarsel, salgspålegg og begjæring om tvangssalg.

12. BRANNVERN

- 12.1 Enhver seksjonseier plikter at det er tilstrekkelig fungerende røykvarslere og brannslukningsapparat i boligen til enhver tid. Dette omfatter løpende vedlikehold og jevnlig kontroll av funksjonsdyktigheten.
- 12.2 Beboere må kjenne de alminnelige brannforebyggende tiltak samt regler for lagring ildsfarlige væsker i bolig, boder og garasjeanlegg.
- 12.3 Vannslange er montert i hver etasje. Disse må ikke misbrukes. Bruk skal meldes styret.
- 12.4 Beboer plikter å gjøre seg kjent med rømningsveier og gjeldende branninstruks. Det er rømningsvei på hver luftebalkong.

13. BODER

- 13.1. Hver seksjon har fått anvist én bod med leilighetsnummer. Sameieren må også selv besørge renhold, bod belysning og holde boden låst.
- 13.2. Det er ikke tillatt å sette gjenstander i korridorene trappegangene og fellesarealene for øvrig. Sykkel-boden er kun ment for sykler.

14. GARASJEANLEGG

- 14.1 Evt. garasjeplasser feies og holdes i orden av de respektive brukere.
- 14.2 Uvedkommende gjenstander må ikke henses i garasjen. Dette innebærer også bildekk, tak-stativ og lignende.

15. HUSDYR:

- 15.1. Det er tillatt å holde hund, eller annet husdyr så lenge det ikke er til sjenanse for beboerne. Husdyr skal ikke løpe rundt i korridorer alene uten følge.
- 15.2. Det er anbefalt å ikke legge ut fuglemat, da dette vil trekke rotter og mus til eiendommen.

16. Utleie:

- 16.1. Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle ansvar overfor sameiet for enhver skade eller ulempe som leietakeren måtte forårsake.
- 16.2 Utleieren plikter å underrette styret og/eller forretningsfører om navn, telefonnummer og fødselsnummer på leietaker. Nye beboere skal registreres. Se for øvrig Vedtektene § 6.
- 16.3. Leietakeren plikter under alle omstendigheter å rette seg etter husordensreglene som om han selv var sameier.

17. MELDEPLIKT:

- 17.1. Beboerne plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

18. ERSTATNINGSPLIKT:

- 18.1. Sameierne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet og må erstatte alle skader som skyldes dem selv, deres husstand, gjester, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

19. DISPENSASJONER:

- 19.1. Styret har fullmakt til å dispensere fra husordensreglene såfremt man finner det rimelig.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4

Endret på sameiermøte 07.04.2016 og årsmøte 14.3.2018

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har forretningskontor i Oslo Kommune. Sameiet består av 71 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring og reseksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.211, bnr. 229 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet som er knyttet til seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt Husordensreglene som er fastsatt av årsmøtet.

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

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

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

Seksjonseierne er kjent med og aksepterer at Svoldersgt. 4 AS, som har leiet garasjeanlegget i underetasjen av sameiet, har til hensikt å reseksjonere sameiet slik at garasjeanlegget blir en egen seksjon eiet av Svoldersgt. 4 AS. Garasjeplassene skal leies ut fortrinnsvis til beboerne i Svoldersgt. 4, men plassene kan også leies ut til andre ved ledighet. Samtlige seksjonseiere forplikter seg, ved sin underskrift på disse vedtekter, til å medvirke til en senere mulig reseksjonering ved å informere og opplyse dette til mulige panthavere som må gi sitt samtykke.

Når sameiet er reseksjonert, plikter eieren av denne seksjonen å bidra med 25 % av seksjonens areal som grunnlag i beregningen av fellesutgiftene. Leien av garasjeanlegget av sameiet, skal også være 25 % av garasjeanleggets areal som grunnlag i beregningen av bidraget av fellesutgiftene/leien til sameiet før seksjonering finner sted. I fordelingslisten vil

således garasjen utgjøre $535/4 = 134$. Summen av teller og nevner i fordelingen av fellesgiftene vil derfor utgjøre $2856/2856$ deler.

Denne paragraf kan ikke endres uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i årsmøtet. Se dog § 2 – 6. ledd. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver 2 G.

§ 4

Vedlikehold

Innwendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene og utvendig brystning på balkonger/terrasser er sameiets ansvar. Innwendig vedlikehold av balkonger/terrasser herunder sluk i gulv, er seksjonseierens ansvar.

§ 5

Vedlikeholdsfond

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

§ 6

Registrering av seksjonseiere

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

Forretningsfører har rett til å beregne et gebyr/honorar for avgivelse av Boligopplysninger før salg, og et gebyr for å notere eierskifte og ny leietaker når salget / utleien er gjennomført. Gebyrene belastes seksjonseieren.

Enhver overdragelse av seksjon skal skriftlig meldes til styret /forretningsfører før overtagelse. Overdragelsen kan ikke nektes uten saklig grunn.

Manglende eierskiftemelding eller leietakerskiftemelding anses som vesentlig mislighold, idet styret som følge av Forskrift om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (internkontrollforskriften m/veiledning) plikter å vite hvem som bor i eiendommen.»

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil fem styremedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9

Om styremøtet

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

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

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

§ 10

Årsmøte

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

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tyve dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

Valg av styremedlemmer.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og innkalling

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlig fellesutgiftene.

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

Ovennevnte gjelder ikke garasjeanlegget. Se §. 2.

§ 13

Om årsmøtet

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

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

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

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

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha en statsautorisert revisor. Sameiet skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt.

§ 15

Forretningsfører

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

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 16

Mislighold

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge, jfr. Eierseksjonsloven § 38.

Sameiet har i disse vedtekter, se § 6, og i Husordensreglene angitt hva sameiet særlig anser som «vesentlig mislighold». Disse angivelsene er ingen uttømmende oppregning, men fastsetter at terskelen ved misligholdsvurderingen i disse tilfellene skal være lavere enn normalt.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19

Endringer i vedtektene

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

§ 20

Habilitetsregler for årsmøte og styre

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar.

Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 25.02.25 Side 1 av 2



Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	Vår ref.: 545/39	Fødselsdato eier: 18.09.1986
SVOLDERGATA 4	Type: Eierseksjonssameie	
0271 OSLO	Eiere: Neda Rafizadeh	
Organisasjonsnr: 988 707 848	Seksjonsnr: 39	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 225

Felleskostnader: Renter og avdrag	314
Felleskostnader	2 911

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	38 318	Gjeld siste årsoppg.: 38 318
Klient ajourf. lån:	2 856 994,80	Klient gj. s. årsoppg.: 2 818 976

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 25.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 25.02.2025: 2 818 976
Andel av saldo: 38 318
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Morten Håkon Schjoldager
Adresse: SVOLDERGATA 4
Postnr/-sted: 0271 OSLO
E-post: svoldergata4@gmail.com
Webside: www.svoldergata4.no

5: Restanse felleskostnader pr. 25.02.2025

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

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	38 318	Andre inntekter:	285
Annen formue:	5 313	Utgifter:	2 790	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 39	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976
Gårds/bruksnr: 211/229 - seksjon:39
Bygningstype: Bygård
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2492697
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0409

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BOA	37
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 25.02.25 Side 2 av 2



Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	Vår ref.:	545/39	Fødselsdato eier:	18.09.1986
SVOLDERGATA 4	Type:	Eierseksjonssameie		
0271 OSLO	Eiere:	Neda Rafizadeh		
Organisasjonsnr: 988 707 848				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	37
Fasiliteter:					

PARKERINGSPLASSER

Megler må undersøke om eventuell parkeringsplass overdras sammen med leiligheten ved salg. Dette må opplyses om på eierskiftemeldingen /sluttbrevet til OBF AS. Kjøper betaler et gebyr ved overdragelse som blir sendt ut sammen med giroer. Det er Skillebekkgarasjer som administrerer parkeringsplassene. Både styret i sameiet og OBF må i tillegg informeres. Kontakt Skillebekk Garasjer Susanne Schneidermail : sus@skagastol.no, mob 400 44 006

GARASJEPLASSER SOM IKKE ADMINISTRERES AV SKILLEBEKK GARASJER

Garasjeplasser faktureres halvårlig. De er privat eide - følger ikke med seksjonene. De betaler felleskostnader ihht en brøk se vedtekter.

NØKLER

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

BREDBÅND, KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv. Tlf.nr.til Telia er 924 05 050.

VAKTMESTER

Vaktmestertjeneste fra Makes it Eiendomsservice AS.

VEDLIKEHOLD

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

KORTTIDSUTLEIE

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

Annen informasjon:

**Eierseksjonssameiet
Svoldergaten 4**

årsmøte 2024

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

Sted: Bydelshuset Frogner,
Drammensveien 60

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til svoldergata4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 18.04.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

Bydelshuset Frogner, Drammensveien 60

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 225.000,-

4. Forslag

4.1 Forslag fra Tone Cecilia Engdahl : Oppføring av leskur for sykler

- 1. Oppføring av leskur for sykler.

Bakgrunn for forslaget: da inngangspartiet innendørs ble oppgradert/renovert med ny og bedre plass til postkassene, forsvant samtidig allbruksrommet for sykler og barnevogner. Det er satt opp sykkelstativer ute til venstre og høyre foran inngangspartiet. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig med parkeringsplasser i sykkellesongen, og parkeringsplassene er ikke beskyttet med tak eller levegg. Syklene blir utsatt for regn, snø osv. Jeg foreslår at sykkelparkeringen utbedres.

Forslag til vedtak: Forslag: Styret utreder muligheter og kostnader for utvidelse av sykkelparkeringen, inkludert oppføring av et leskur til sykkelparkering med tak/levegg(er.).

4.2 Forslag fra Tone Cecilia Engdahl : 2.Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

- 1. Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

Bakgrunn for forslaget: årsmøtet vedtok for en tid tilbake (i 2022?) å fjerne et stort tre som stod ved grensen til jernbanelinjen. Treet stod i veien for utsikten til leilighetene som vender mot jernbanesporene, fra 2. etasje og oppover. Det er nå hengt opp et grønt kunststoff i metallgjerdet mot jernbanesporene. Stoffet er antagelig ikke veldig synlig for leilighetene oppover i etasjene, men for leilighetene i 1. etasje er det det omtrent de eneste vi kan se i den retningen. Stoffet er skjemmende.

Forslag til vedtak: Forslag:

Alternativ 1: Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene.

Alternativ 2. Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene som henger foran de to leilighetene i 1. etasje, og stoffet som henger mot den tilstøtende tomten med liten (leke) park. Det grønne stoffet ved grillplassen blir hengende.

5. Forslag fra Vidar Andersen

Sak 1 Innregulering av ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegget må innreguleres for å gi et normalt avtrekk fra hver leilighet.

Det oppleves at avtrekket er for sterkt og burde reduseres for bedre komfort (varmetap), men likevel opprettholde nødvendig avtrekk.

Sak 2 Reparasjon av balkong, på sjøsiden.

Det ser ut til å være enkelte skader på fundamentet på balkong i 6 etg.

I første omgang må dette inspiseres av kompetent firma.

Muligens må balkongen repareres for å forhindre at armeringsjern er i kontakt med luft/fuktighet.

Sak 3 Modifisering av balkonger.

Høyde på eksisterende balkonger (rekkverk) er lavere enn regelverk tilsier, målt høyde 93-95 cm

Balkongene bør modifiseres med riktig høyde på rekkverk samtidig med installasjon av nye balkonger.

Sak 4 Ny sykkelparkering

Etablere sykkelstativ i hjørnet av hagen, mellom nedkjøring til garasje og grillplass.

Det må monteres bøyler/festepunkter for forsvarlig låsing av sykler.

Sykkelstativet bør ha tak.

Sak 5 Beskyttelse av gårdens avløpsrør i garasjen.

Avløpsrørene som ligger åpent i garasjen benyttes av bileiere til lagring av skiutstyr, dekk, kartonger og annet. Dette kan skade rørene og påføre gården kostnader.

Garasjesameiet må kontaktes og det bør installeres f.eks gitter eller plater som forhindrer at rørene blir brukt som lagringsplass.

Biler må heller ikke parkeres slik at bilen berører rørene, da dette kan skade rørene. Beskyttelse bør monteres.

Sak 6 Trær

Trærne mot Gabelsgt 1 må beskjæres eller justeres/kappes for å hindre mulig skade på eiendom, evt mennesker, biler og sykler, hvis grener eller deler av trærne brykker forårsaket av f.eks ekstremvær og sterk vind.

Kommune og nabo må kontaktes for å jobbe videre med dette.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tommy Waldenstrøm

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stefan Maricic og Minoslav Zdravkoski

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 09.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager

Styremedlem, Silje Vatne Heggem

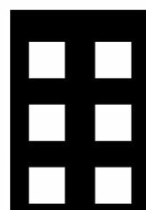
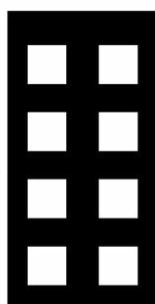
Styremedlem, Tommy Waldenstrøm

Varamedlem, Minoslav Zdravkoski

Varamedlem, Stefan Maricic

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager
Styremedlem, Silje Vatne Heggem
Styremedlem, Tommy Waldenstrøm
Varamedlem, Minoslav Zdravkoski
Varamedlem, Stefan Maricic

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost : svoldergata4@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988707848. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 71 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har egen vaktmester/portner.
Vaktmesterens/portnerens navn er Benny Ahssain og kan treffes på tlf. 916 87 554.

Vaktmestere Andersen i regi av Sefbo ivaretar oppgavene knyttet til rydding av fellesarealer, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold og inspeksjon av bygget.

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har avtale med renholdstjeneste med Vaktmester Andersen. Renholdet skjer mandager og fredager

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet hadde frem til 1. mai 2023 avtale med Telia som leverte bredbånds- og kabel-tv tjenester, med

Fra og med 1. mai 2023 har sameiet hatt Global Connect som leverandør av bredbånd gjennom fiberkabel (1000mbit) med mulighet til å legge til TV-tjenester.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør/sysselbod kan bestilles gjennom styret.

Skilt til postkasser er elektroniske og navneendringer må meldes til styret.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukningsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Sameiet er ansvarlig innen fellesområder og oppgraderte samtlige slukningsutstyr i 2022.

For eierseksjonssameier:

Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP2492697.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

Utskifting av ødelagte taklamper i korridorene.

Opprydning i EI-avvik

2023:

Malt samtlige dører til brannkott

Malt samtlige dører ut til brannbalkongene

Rengjøring og reoperasjon av ventilasjonsanlegg

Lagt Membran og fliser på vaskerom

Lagt membran og fliser i ny sykkelbod (ved siden av inngangsdør)

2022 og første kvartal 2023:

Nye postkasser (med elektroniske navneskilt)

Lagt varmekabler i gulvet i inngangsparti

Nye gulvfliser i inngangsparti

Ny belysning i inngangsparti

Nytt calling anlegg (med mulighet for å låse opp dør uten nøkkel)

Ny vaktmesteravtale

Ny renholdsavtale

Installert en ekstra vaskemaskin på vaskerom for å bedre kapasiteten.

Ryddet opp i avløpsrør på vaskerom

Nye blikkenslagerplater på sjøsiden av bygget (montert vindstopper og byttet råtne stendere)

Nye nedløp på den ene balkongrekken.

Ny bredbåndsavtale (1000 mbit fiber)

Utbedret flere EL-avvik i bygget.

Starter rehabilitering av ventilasjonsanlegg

Malt samtlige dører inn til korridorene, montert dørstoppere og nye håndtak.

Hengt opp innsynsvern på gjerdet mot Filipstad/togskinnene

2021: Arbeid på balkonger mot sjøen. Oppfølging av vedlikeholdsplan. Felling av tre mot sjøsiden

· 2020 Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vannskade, samt forebyggende arbeid på balkonger mot sjøen. Styret har fått utarbeidet en 10-årig vedlikeholdsplan for bygget.

· 2019 Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vaskerom

o Installasjon av kameraovervåkning i hele bygget

- 2018 Arbeidet med nytt gulv mv. i korridorene ferdigstilt, plantet hekk langs mur mot Svoldergaten.
- 2017 Alle korridorer har fått nytt gulv
- 2016, maling av samtlige hvite murer ute og utskifting av gjerde
- 2016 oppussing av korridorer, felles balkonger samt oppgradering av lys i korridorene til automatiske lys
- 2016 oppgradering av samtlige sikringsskap på felles område samt utskifting av enkelte lamper i oppgangen og garasjen.
- 2015 ingen større vedlikehold utført.
- 2014 Utbedring og utskifting av enkelte vifter i sameiet
- 2013 oppussing av postkassene
- 2013 innstallering av videoovervåkning
- 2013 legging av nytt tak
- 2012 maling av fellesarealet inngangsparti og trappeoppgang
- 2011 innstallering av ny heis

Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 3 fysiske møter og behandlet 3 styresaker. Styret snakker også sammen ukentlig om hva som må gjøres i bygget og jobber godt sammen.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 249.017,-, og endringer i disponible midler på kr 172.238,-.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

ÅRSREGNSKAP 2023



j rsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	3 143 185	2 342 371	2 575 151	2 658 147
Sum		3 143 185	2 342 371	2 575 151	2 658 147
Sum		3 143 185	2 342 371	2 575 151	2 658 147
Forretningsførsel og revisjon	2	195 158	189 302	202 400	208 000
Lønn og honorarer	3, 4	256 725	256 725	256 725	256 725
Vedlikehold	5	1 691 381	592 309	390 000	480 000
Eksterne tjenester	6	963 650	520 351	149 005	187 700
Kabel-tv og bredb³nd		237 391	350 230	245 000	181 646
Forsikring		279 319	254 309	280 000	302 000
Kommunale avgifter		324 170	297 892	370 000	387 000
Brensel og str³m		110 705	163 460	150 000	140 000
Andre driftsutgifter	7	89 918	85 071	45 300	71 300
Sum		4 148 417	2 709 649	2 088 430	2 214 371
Driftsresultat		-1 005 232	-367 278	486 721	443 776
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	12 734	5 071	0	0
Rentekostnad	9	187 877	71 498	105 786	194 759
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-175 144	-66 427	-105 786	-194 759
j rsresultat	10	-1 180 376	-433 705	380 935	249 017
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³n		-2 116 505	-1 244 485	-61 233	-76 779
Opptak l³n		2 950 000	2 075 000	0	0
Endring i disponible midler	10	-346 881	396 810	319 702	172 238

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		68 319	52 804
Til gode av forretningsfører		455	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	109 565	180 956
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		363 865	599 603
Innestående på sjølvkost	12	13	13
Sum omløpsmidler		542 217	833 376
SUM EIENDELER		542 217	833 376

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 345 391	-911 686
i rets resultat	10	-1 180 376	-433 705
Sum egenkapital	13	-2 525 767	-1 345 391
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³n	14	2 893 679	2 060 184
Sum langsiktig gjeld		2 893 679	2 060 184
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18 009	6 623
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverand³rgjeld		143 128	89 730
P³ l³pne renter		1 641	621
Annen kortsiktig gjeld		11 526	21 658
Sum kortsiktig gjeld		174 304	118 583
Sum gjeld		3 067 984	2 178 767
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		542 217	833 376

Oslo 31.12.23

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Sted: _____, dato: _____

Morten H³ kon Schjoldager
Styreleder

Tommy Waldenstr³m
Styremedlem

Silje Vatne Heggem
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 318 016	2 120 190	2 317 512	2 317 848
3607 Renter og avdrag	237 132	135 888	168 484	251 144
3613 Salg av nøkler	2 127	709	0	0
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	499 976	0	0	0
3646 Leie Garasjer	85 584	85 584	89 155	89 155
3690 Andre inntekter	350	0	0	0
Sum	3 143 185	2 342 371	2 575 151	2 658 147

Konto 3631: Kapitalinnkreving grunnet høye kostnader

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	13 932	14 426	13 000	13 000
Forretningsførerhonorar	149 592	139 932	150 000	155 000
Annen regnskapsføring	31 634	34 944	39 400	40 000
Sum	195 158	189 302	202 400	208 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725	31 725	31 725
Sum	256 725	256 725	256 725	256 725

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	664 873	358 374	350 000	360 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	893 440	81 116	20 000	80 000
6620 Vedlikehold uteomr ³ de	27 713	34 457	0	20 000
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	86 807	32 348	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	8 549	86 015	10 000	10 000
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	10 000	10 000
Sum	1 691 381	592 309	390 000	480 000

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	13 350	13 350	0	0
6330 Vaktmestertjenester	45 860	45 380	34 125	47 700
6360 Renhold	130 670	129 209	74 880	110 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	10 078	7 031	0	0
6725 J uridisk r ³ dgivning	0	9 375	0	0
6730 Honorar for teknisk r ³ dgivning honorar	675 185	209 228	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	88 508	106 778	40 000	30 000
Sum	963 650	520 351	149 005	187 700

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6550 Driftsmateriale	0	6 853	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	0	204	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, b ³ ker, scanning	2 800	2 992	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	600	5 883	6 000	6 000
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	232	6 333	6 000	1 000
7400 Kontingent HL	2 900	2 650	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 990	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsm ³ te	3 490	3 439	4 300	4 300
7770 Bank og kortgebyrer	6 642	4 155	4 000	5 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	1 871	70	0	0
7772 Andre gebyrer	15 030	0	0	0
7781 Kostnader for bomilj ³ tiltak	0	2 500	0	0
7790 Andre driftskostnader	54 363	48 003	25 000	55 000
Sum	89 918	85 071	45 300	71 300

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	12 734	4 138	0	0
8055 Renteinntekt s ³ lvilk ³ r 3	0	934	0	0

Noter 545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Regnskap 2023 Regnskap 2022 Budsjett 2023 Budsjett 2024

Note 8 - Renteinntekter

Sum	12 734	5 071	0	0
-----	--------	-------	---	---

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 L ³ nenr 9492.70.16766	0	39 629	0	0
8144 L ³ nenr 1636.62.72694	14 336	31 869	105 786	0
8145 L ³ nenr 1636.67.48435	173 541	0	0	194 759
Sum	187 877	71 498	105 786	194 759

Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	714 793	317 983
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	-1 180 376	-433 705
Opptak av langsiktig l ³ n	2 950 000	2 075 000
Avdrag langsiktig l ³ n	-2 116 505	-1 244 485
B. i rets endring i disponible midler	-346 881	396 810
C. Disponible midler 31.12	367 912	714 793

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	81 632	69 835
1749 Forskuddsbetalte kostnader	27 933	111 121
Sum	109 565	180 956

Note 12 - Bundne midler

Saldo innest³ ende p³ konto for s³lvilk³ r inneholder kr 12,86 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i ³ sregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balansefyrte verdi er lavere enn sameiets gjeld. Det vil i ³ rene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til ³ betjene sameiets l³ n gjennom felleskostnadene.

Note 14 - L³ n

Kreditor:

Form³ l:

L³ nenummer:

L³ netype:

Opptaks³ r:

Rentesats:

Beregnet innfridd:

Opprinnelig l³ nebelrjp:

L³ nesaldo 01.01:

Avdrag i perioden:

Opptak i perioden:

L³ nesaldo 31.12:

Saldo 5³ r frem i tid:

	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
	Refinansiering dagens l ³ n samt vedlikehold utbedre byggets r ³ te.	Nrjdvendig vedlikehold av inngangspatriet og refinansiering av l ³ n i Handelsbanken.
	16366748435	16366272694
	Annuitet	Annuitet
	2023	2022
	6.90 %	5.75 %
	30.12.2042	15.02.2023
	2 950 000	2 075 000
	0	2 060 184
	56 321	2 060 184
	2 950 000	0
	2 893 679	0
	2 451 445	0

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16366748435	12	74 415	892 980
	36	39 334	1 416 024
	22	26 577	584 694

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Styreleder	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	19.03.2024
Styremedlem	Silje Vatne Heggem (sign.)	15.03.2024
Styremedlem	Tommy Waldenstrøm (sign.)	19.03.2024

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.



Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QA3J2-T8QM7-474PZ-MW5J5-JYMDB-E6L1B

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 06:33:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QA3J2-T8QM7-474PZ-MW5J5-JYMDB-E6L1B

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 18.04.2024 kl. 18:00 -
Bydelshuset Frogner, Drammensveien 60.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 23 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 24 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anna Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Eskil Tangerud valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 225.000,-

4. Forslag**4.1 Forslag fra Tone Cecilia Engdahl : Oppføring av leskur for sykler**

1. Oppføring av leskur for sykler.

Bakgrunn for forslaget: da inngangspartiet innendørs ble oppgradert/renovert med ny og bedre plass til postkassene, forsvant samtidig allbruksrommet for sykler og barnevogner. Det er satt opp sykkelstativer ute til venstre og høyre foran inngangspartiet. Det er imidlertid ikke tilstrekkelig med parkeringsplasser i sykkelsesongen, og parkeringsplassene er ikke beskyttet med tak eller levegg. Syklene blir utsatt for regn, snø osv. Jeg foreslår at sykkelparkeringen utbedres.

Vedtak:

Styret utreder muligheter og kostnader for utvidelse av sykkelparkeringen, inkludert oppføring av et leskur til sykkelparkering med tak/levegg(er.).

Styret utreder muligheten for en forbedring og reorganisering av sykkelparkering

Forslaget ble vedtatt. 24 stemte for

4.2 Forslag fra Tone Cecilia Engdahl : 2.Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

- 1.Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

Bakgrunn for forslaget: årsmøtet vedtok for en tid tilbake (i 2022?) å fjerne et stort tre som stod ved grensen til jernbanelinjen. Treet stod i veien for utsikten til leilighetene som vender mot jernbanesporene, fra 2. etasje og oppover. Det er nå hengt opp et grønt kunststoff i metallgjerdet mot jernbanesporene. Stoffet er antagelig ikke veldig synlig for leilighetene oppover i etasjene, men for leilighetene i 1. etasje er det omtrent de eneste vi kan se i den retningen. Stoffet er skjemmende.

Alternativ 1: Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene.

Alternativ 2. Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene som henger foran de to leilighetene i 1. etasje, og stoffet som henger mot den tilstøtende tomten med liten (leke)

park. Det grønne stoffet ved grillplassen blir hengende.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk forslaget da saken er løst

5. Forslag fra Vidar Andersen

Sak 1 Innregulering av ventilasjonsanlegg.

Ventilasjonsanlegget må innreguleres for å gi et normalt avtrekk fra hver leilighet.

Det oppleves at avtrekket er for sterkt og burde reduseres for bedre komfort (varmetap), men likevel opprettholde nødvendig avtrekk.

Vedtak: Forslagsstiller tar direkte kontakt med styret.

Sak 2 Reparasjon av balkong, på sjøsiden.

Det ser ut til å være enkelte skader på fundamentet på balkong i 6 etg.

I første omgang må dette inspiseres av kompetent firma.

Muligens må balkongen repareres for å forhindre at armeringsjern er i kontakt med luft/fuktighet.

Vedtak : Styret informerer at det vil være en del av fremtidig nødvendig vedlikehold. Kompetent firma vil bli kontaktet for inspeksjon.

Sak 3 Modifisering av balkonger.

Høyde på eksisterende balkonger (rekkverk) er lavere enn regelverk tilsier, målt høyde 93-95 cm

Balkongene bør modifiseres med riktig høyde på rekkverk samtidig med installasjon av nye balkonger.

Vedtak: Dette vil bli vurdert i samband med eventuell bygging av balkonger

Sak 4 Ny sykkelparkering

Etablere sykkelstativ i hjørnet av hagen, mellom nedkjøring til garasje og grillplass.

Det må monteres bøyler/festepunkter for forsvarlig låsing av sykler.

Sykkelstativet bør ha tak.

Forslagsstiller trekker forslaget da saken er behandlet i sak 4.1

Sak 5 Beskyttelse av gårdens avløpsrør i garasjen.

Avløpsrørene som ligger åpent i garasjen benyttes av bileiere til lagring av skiutstyr, dekk, kartonger og annet. Dette kan skade rørene og påføre gården kostnader.

Garasjesameiet må kontaktes og det bør installeres f.eks gitter eller plater som forhindrer at rørene blir brukt som lagringsplass.

Biler må heller ikke parkeres slik at bilen berører rørene, da dette kan skade rørene. Beskyttelse bør monteres.

Vedtak: Styret vil ta kontakt med garasjesameiet og informere om at alle ting må fjernes fra rørene.

Styret kommer til å fjerne gjenstander som er satt igjen.

Sak 6 Trær

Trærne mot Gabelsgt 1 må beskjæres eller justeres/kappes for å hindre mulig skade på eiendom, evt mennesker, biler og sykler, hvis grener eller deler av trærne brykker forårsaket av f.eks ekstremvær og sterk vind.

Kommune og nabo må kontaktes for å jobbe videre med dette.

Vedtak : Styret har allerede tatt tak i saken og vil jobbe videre med dette.

Vedtak:

Se ovennevnte vedtak

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

Vedtak:

Morten Håkon Schjoldager ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Tommy Waldenstrøm

Vedtak:

Silje Vatne Heggem ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Stefan Maricic og Minoslav Zdravkoski

Vedtak:

Minoslav Zdravkoski ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Morten Håkon Schjoldager 2 år
Styremedlem, Silje Vatne Heggem 2 år
Styremedlem, Tommy Waldenstrøm 1 år igjen
Varamedlem, Minoslav Zdravkoski 1 år

Protokoll for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anna Elisabeth Måbäck (sign.)

22.04.2024

Protokollvitne

Eskil Tangerud (sign.)

22.04.2024



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 18.02.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

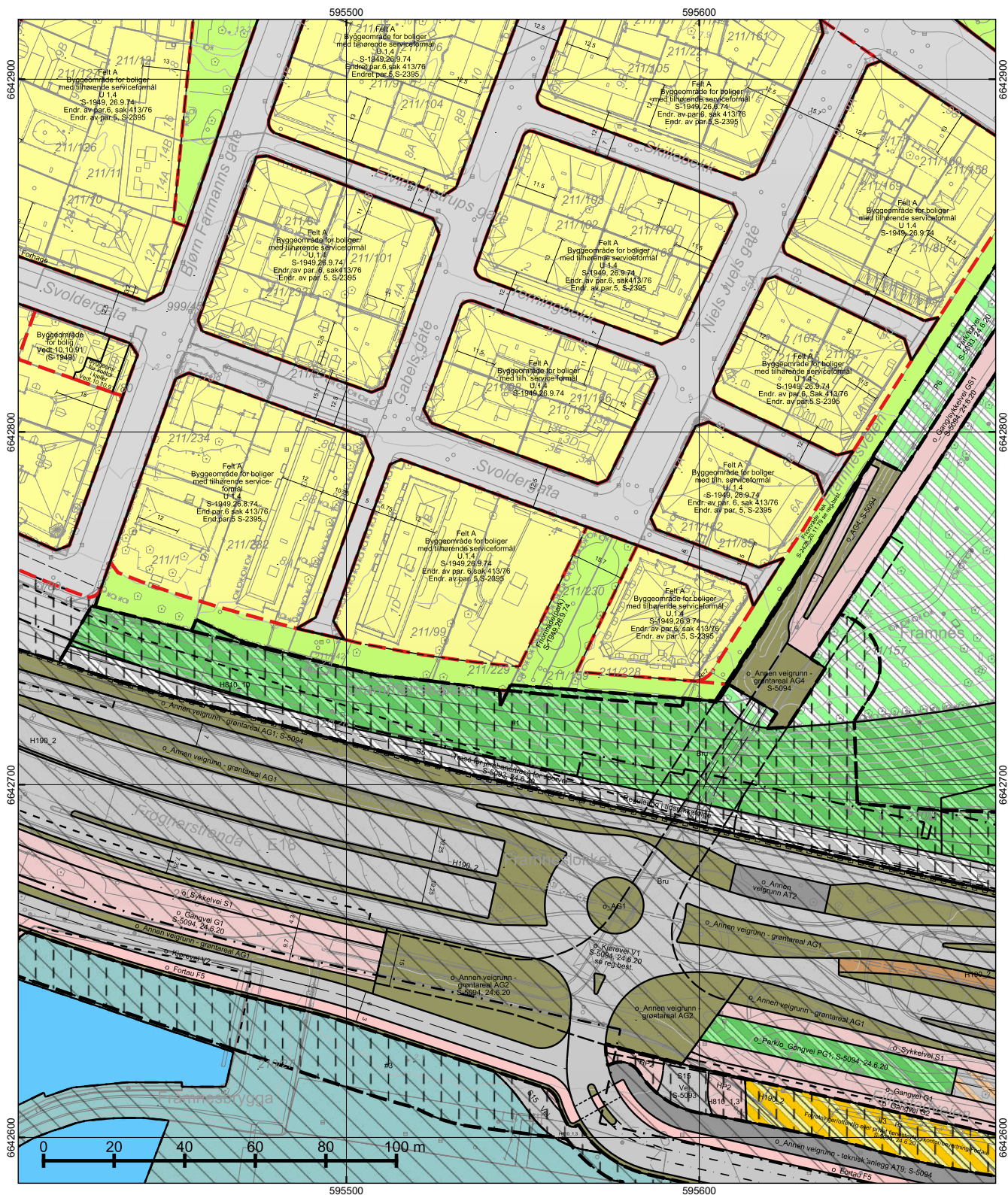
Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327194/ 86505816	Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Adresse: SVOLDERGATA 4	Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/229	

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 18.02.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327194/ 86505816
Adresse: SVOLDERGATA 4
Gnr/Bnr: 211/229

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.02.2025
 Bruker: noas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 327194/ 86505816

Adresse: SVOLDERGATA 4

Gnr/Bnr: 211/229

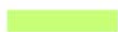
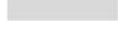
Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

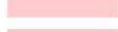
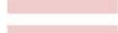
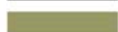
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Brukar
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		

	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2021 - Trase for jernbane
	2042 - Havneterminaler
	2061 - Trase for nærmere angitt kollektivtransport
	2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
	2900 - Angitte anlegg/traseer kombinert med andre hovedformål
	3800 - Kombinerte grønnstrukturformål
	3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål
	6220 - Havneområde i sjø
	6230 - Småbåthavn

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

\ \ \ \ RpGjennomføringSone

- . - . - RpGjennomføringGrense

\ \ \ \ RpSikringSone

- . - . - RpSikringGrense

— — — — 913 - Formålavgrensning

— — — — 930 - Reguleringslinje

— — — — Formålgrense

— — — — Plangrense (gammel lov)

— — — — Plangrense (ny lov)

— — — — Beregnet senterlinje veg

— — — — Bygningens avgrensning i beb. plan

— — — — Regulert senterlinje

- - - - - Regulert kjørefelt

..... Regulert fotgjengerfelt

~~~~~ Regulert stoyskjerm

— — — — Bru

——— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 18.02.2025  
Bruker: noas  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 327194/ 86505816

Adresse: SVOLDERGATA 4

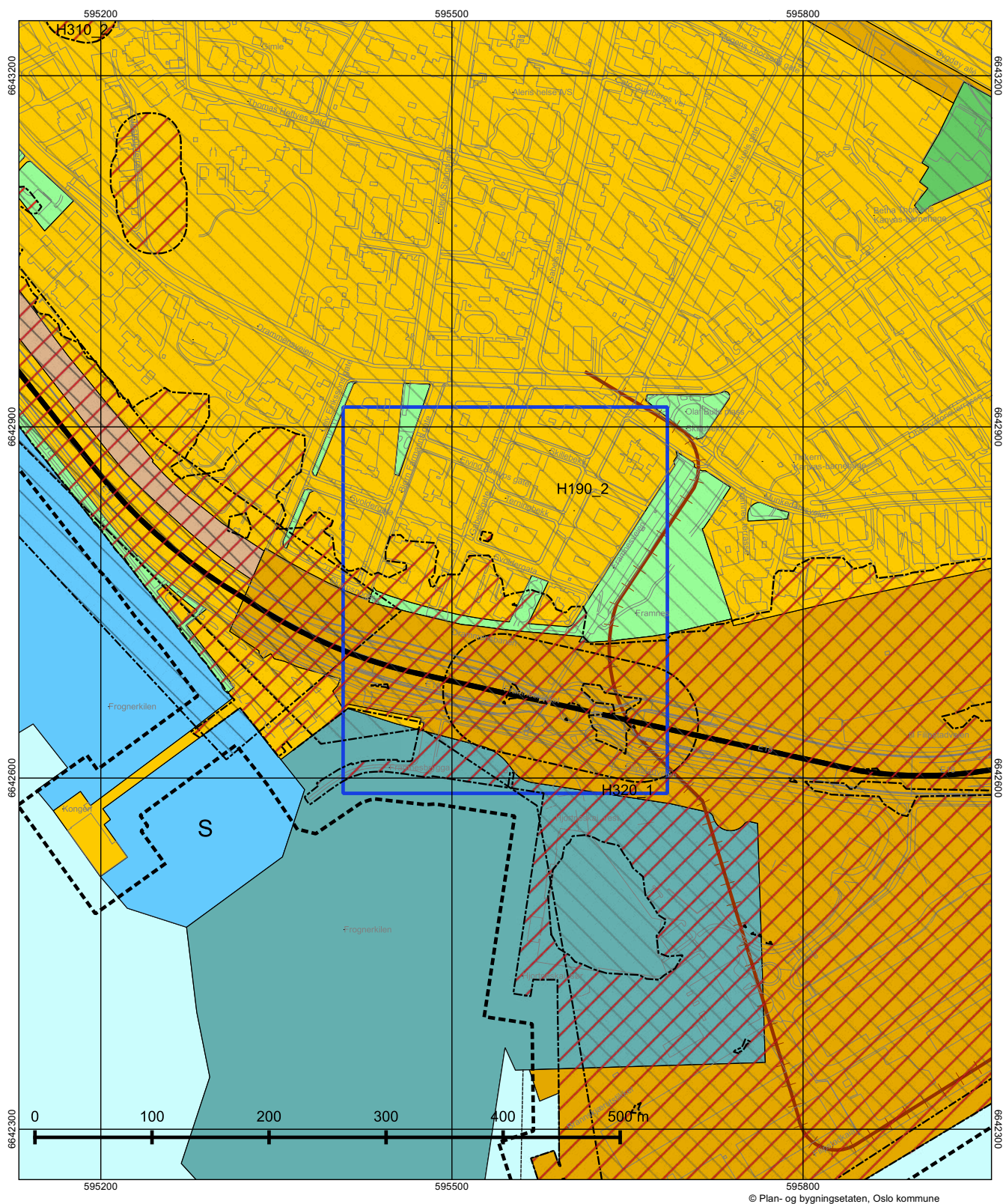
Gnr/Bnr: 211/229

Deres ref.: 40255/ BJJOJ@MSAKTV

Kommentar:

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





Oslo

Dato: 18.02.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 327194/86505816

Deres ref.: 40255/BJJOJ@MSAKTV

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.





## Tegnforklaring - kommuneplan

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Svoldergata 4  
0271 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Heidi Siri Petersen

**Telefon:** 906 93 484  
**E-post:** heidi.siri.petersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre