

Svoldergata 4



Velkommen til

Svoldergata 4



Salgsoppgaven produsert 11. mars 2025

SKILLEBEKK/FROGNER

Delikat 2-R i 5. etasje m/attraktiv beliggenhet - Stilrent kjøkken - Heis - Rolig sidegate - Sentralt og tilbaketrukket

Prisantydning	4 750 000,-
Fellesgjeld	38 318,-
Omkostninger	121 050,-
Totalpris	4 909 368,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 225,-
BRA-i	38 kvm
Totalt BRA	38 kvm
Soverom	1

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1976

Megler	Cato Rojahn
Telefon	414 74 069
E-post	c.rojahn@nordvikbolig.no

Megler 2	Stian Larsen
Telefon	472 32 366
E-post	s.larsen@nordvikbolig.no


CHESS
LOTTO





Kort fortalt

- Velkommen til Svoldergata 4!

- Lys og moderne 2-roms selveierleilighet med en svært attraktiv beliggenhet mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge/Tjuvholmen. Et ideelt hjem for deg som ønsker en rolig og fredelig atmosfære, samtidig som du har byens puls innen gangavstand.

- Kvaliteter:
- Delikat 2-roms med god planløsning
- Stilrent kjøkken m/integrerte hvitevarer
- Internett inkludert i felleskostnader
- Sameiet har god vedlikeholdshistorikk
- Heisadkomst
- Fellesvaskeri i 2.etasje
- Rolig sidegate
- Perfekt førstegangskjøp i trygge, fine omgivelser!
- Tilbaketrukket i grønne og frodige omgivelser
- Få minutters gange til Solli Plass, Bygdøy Allé og Frognerveien

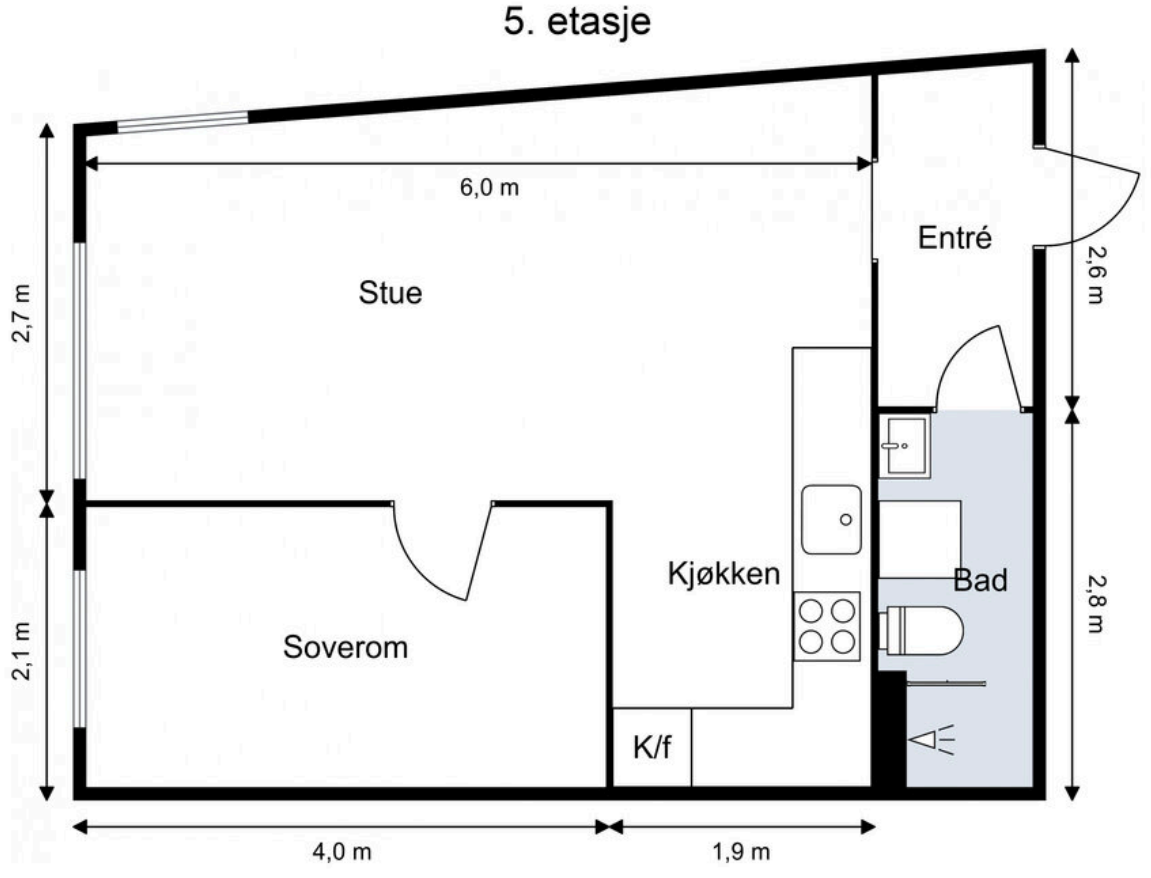
Arealer og innhold

BRA-i:	38 kvm
Totalt BRA:	38 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 38 kvm.

Svoldergata 4, 0271 OSLO



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme








CHESS

























Informasjon

Svoldergata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0060/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 229, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ingrid Jeanne Bernard Haasted
Juliette Bernard Gillesdal

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
38 318,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 788 318,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
119 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
121 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
133 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 909 368,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 922 068,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 38 kvm
Totalt BRA: 38 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 38 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 38 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet i et levende og variert nærmiljø med alt du trenger i umiddelbar nærhet. Her finner du et bredt utvalg av servicetilbud, fra den søndagsåpne Joker-butikken til Jernia Skillebekk, Beth Beauty og flere frisørsalonger. Matopplevelsene er også rikelige, med populære steder som Hos Thea, Åpent Bakeri og en utmerket sushibar rett i nærheten.

Den korte avstanden til sjøen gir enkel tilgang til rekreasjon og aktiviteter ved vannet. På sommeren blir Kongen Marina et populært samlingspunkt med sitt hyggelige uteliv, uteservering og båtliv. I tillegg er Solli plass kun fem minutter unna, med Sommerro og et rikt utvalg av restauranter, kaféer og kulturtilbud.

Med både rolige omgivelser og storbyens puls like ved, er dette et område som byr på det beste av begge verdener.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk.

LYS OG LUFTIG STUE:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med 3-stavs eikeparkett, og overflatene er malt i delikate og moderne fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

KJØKKEN:
Stilrent kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har stilrene, glatte fronter, laminatbenkeplate med nedfelt vaskekum og praktisk belysning over benkeplaten. Det er integrert induksjonstopp med integrert ventilator, mikrobølgeovn, stekeovn, vinskap, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Varmtvannsberederen på 110 liter, produsert i 2021, er plassert i et hjørneskap på kjøkkenet.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De moderne fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også rikelig med oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med klosett, servant på innredning, speilskap og dusjnisje. Det er elektrisk

styrt vifte.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer et lite lagringsrom på ca. 1 m² i 5. etasje.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1976.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,36 m.
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Eventuell kommentar: I følge forrige tilstandsrapport skal det foreligge en ferdigattest datert 26.05.2011

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Leilighet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Leilighet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Eventuell kommentar: Det foreligger en rapport fra EL- tilsynet datert 22.05.2023 med minimale avvik.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Eventuell kommentar: Ikke pipeløp.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Eventuell kommentar: Eldre vinduer som styret vurderer å skifte.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2023 ifm salg av dødsbo. Det gjøres oppmerksom på egenerklæring var ikke utfylt og foreldre til avdøde eier viste svært lite om leiligheten. Vi har selv ikke bodd i leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ifm tilstandsrapport fra januar 2023

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Ja
Beskriv: Filipstad Fjordbyen

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Eventuell kommentar: Fellesutgifter ble økt høsten 2024.

Leiligheten har ikke vært bebodd av selgerne, da den har vært kontinuerlig utleid.

Bygningssakkyndig

Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Utvendig > Vinduer
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

- Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling
- Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv
- Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt
- Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 225,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader per måned: kr. 3 225,-

Herav:
Renter og avdrag kr. 314,-
Felleskostnader kr. 2 911,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter og internett.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 193 316,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 773 265,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Global Connect som leverandør av bredbånd gjennom fiberkabel (1000mbit) med mulighet til å legge til TV-tjenester.

Sameiet

Navn og orgnr.

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4;, orgnr. 988 707 848

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 seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.211, bnr. 229 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiets hjemmeside: www.svoldergata4.no

Makes it Eiendomsserivice AS utfører vaktmestertjenester og renhold i sameiet.

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

- SYKKELBOD -
Alle beboere kan benytte sykkelboden til høyre for hovedinngangsdøren i 1. etasje.
Her kan det stå sykler, ski, barnevogner etc.

- VASKEROM -
Bygget har et felles vaskerom som befinner seg i 2. etasje til venstre for heisdøren.
Her er det 3 vaskemaskiner som byggets beboere står fritt til å bruke.
Det er ikke noe køsystem og det er førstemann til mølla som gjelder.

Tidligere arbeid i gården:
2024:
- Utskifting av ødelagte taklamper i korridorene.
- Opprydning i El-avvik
2023:
- Malt samtlige dører til brannkott
- Malt samtlige dører ut til brannbalkongene
- Rengjøring og reperasjon 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. Oppføring av vedlikeholdsplan. Felling av tre mot sjøen.
2020: Omfattende vedlikehold knyttet til vannskade, samt forebyggende arbeid på balkongen mot sjøen. Styret har fått utarbeidet en 10-års vedlikeholdsplan for bygget.
2019: Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vaskerom.
2018: Nytt gulv i korridorer, samt plantet hekk langs mur mot Svoldergaten.
2017: Alle korridorene 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 fellesområde samt utskiftning av enkelte lamper i oppgangen og i garasje.
2014: Utbedring og utskiftning av enkelte vifter i sameiet.
2013: Oppføring av postkassene, installering av videoovervåkning og lagt nytt tak.
2011: Maling av felles inngangsparti og trappeoppgang, samt innstallering av ny heis.

Forretningsfører

Obf Regnskapsbyrå AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.
Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 38 318,- pr.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 04.03.2025: 2 818 976
Andel av saldo: 38 318
Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kr. -1 180 376. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kr. 249 017,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Det er ikke tillatt å grille på fellesområder eller private balkonger da dette utgjør stor brannfare.

Sameierne plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig indre vedlikehold av den enkelte seksjon.
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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

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.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring NUF
Polisenr. SP2492697

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 262 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Svoldergata 4 – En svært attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i rolige og grønne omgivelser, samtidig som du bor "midt i smørøyet" med gangavstand til alt av bymessige fasiliteter. Leiligheten ligger på et lite høydedrag mellom Skillebekk, Solli Plass og Aker Brygge.

Her bor du også i gangavstand til Karl Johans gate og Bogstadveien – Oslos mest populære handlegate med et rikt utvalg av butikker, spisesteder og underholdning. Like i nærheten finner du Vika Terrassen, et bilfritt byrom med kino, museum, kaféer, restauranter og motebutikker. Solli plass, Tjuvholmen/Aker brygge og Nasjonaltheteret er blant knutepunktene du når du på få minutter til fots.

For rekreasjon og friluftsliv ligger Slottsparken, Frognerparken og Hydroparken en kort spasertur unna, mens Frognerkilen og Bygdøy byr på flotte sykkel- og turstier. Treningssenteret SATS Solli plass er lett tilgjengelig, og dagligvarehandelen kan gjøres hos Kiwi, Bunnpris, Joker og Meny.

Området har utmerkede kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane. 21-bussen stopper like ved, mens trikkelinjene 11, 12, 13 og 19 samt bussene 30 og 31 har holdeplasser i nærheten. Nationaltheatret stasjon, kun en kort spasertur unna, gir tilgang til alle T-banelinjer, tog og Flytoget.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk med garasjer, datert 25.02.1977.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål, i henhold til reguleringsplan S-1949, vedtatt 26.09.1974. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:

Svoldergata 4 - Oppføring balkonger, endring dører og vinduer
Saksnummer: 02461032 - Byggesak
Mottatt sak: 15.11.2024
Status: Søknad under behandling

Gabels gate 1 B - Fasadeendring og endring av adkomst til teknisk rom
Saksnummer: 202110079 - Byggesak
Mottatt sak: 14.06.2021
Status: Tillatelse gitt

Svoldergata 7 - Oppføring av balkong i 2. etasje
Saksnummer: 202216525 - Byggesak
Mottatt sak: 11.11.2022
Status: Igangsettingstillatelse gitt

Bjørn Farmanns gate 3 - Oppføring av balkong
Saksnummer: 202551030 - Byggesak
Mottatt sak: 05.02.2025
Status: Tillatelse gitt

Svoldergata 9 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202213814 - Byggesak
Mottatt sak: 22.09.2022
Status: Mottatt søknad om ferdigattest

Pågående plansak:

Filipstadveien 3 mfl. - Bestilling av oppstartsmøte - Hans Jægers kvartal og felt B5
Saksnummer: 202458996 - Reguleringssak
Mottatt sak: 19.08.2024
Hans Jægers kvartal og felt B5 er en del av utviklingen av Filipstad, hvor området transformeres fra havn til en moderne bydel. Dette første utbyggingstrinnet omfatter et areal på 153 000 kvadratmeter, tilsvarende hele Tjuvholmen, og vil inneholde cirka 600 boliger og 4 500 arbeidsplasser. Prosjektet vektlegger bærekraft, byliv og fjordtilgang, med parker, badeplasser og bevarte kulturminner som Kaffetårnet. Filipstad blir en naturlig forlengelse av Aker Brygge og Tjuvholmen, og utviklingen vil styrke byens tilknytning til fjorden.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/211/229/58:
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

06.03.2025 - Dokumentnr: 261932 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

16.01.2004 - Dokumentnr: 3013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 37/2856

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP,

flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med

kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger

vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 61 103,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 512,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 152 705,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mars 2025

Megler

Cato Rojahn, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41474069

Megler 2

Stian Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47232366

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Vedlegg

Svoldergata 4

Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere

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

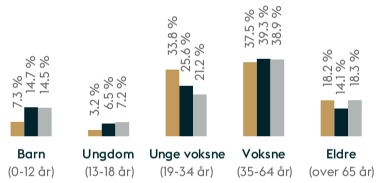
Offentlig transport

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

Barnehager

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

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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	9 min
Studio Jobbsprek	15 min

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

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Svoldergata 4, 0271 OSLO
OSLO kommune
gnr. 211, bnr. 229, snr. 58

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



Befaringsdato: 07.03.2025 Rapportdato: 12.03.2025 Oppdragsnr.: 13350-2861 Referansenummer: JK1651

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Daglig leder Kenneth Pettersen er en TRV sertifisert takstmann og medlem av Norsk Takst. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan Kenneth vise til 10 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Startet arbeidet som takstmann i 2013 og har hatt dette som jobb siden. Selskapet ble omdannet til AS i 2019 og har idag 6 ansatte, bygningssakkyndige.

Rapportansvarlig

Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
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 • begatellmessige 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1976. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2023.

Leiligheten fremstår med normalt god standard. Kjøkken og baderommet er pusset opp i nyere tid, ukjent når.

Selveierleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,36 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap og dusjnisje. Elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Laminat og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Benkebereder. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

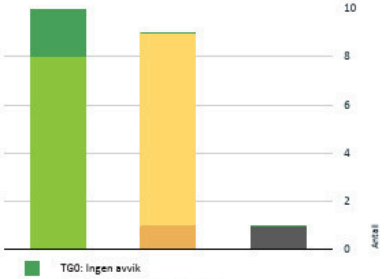
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

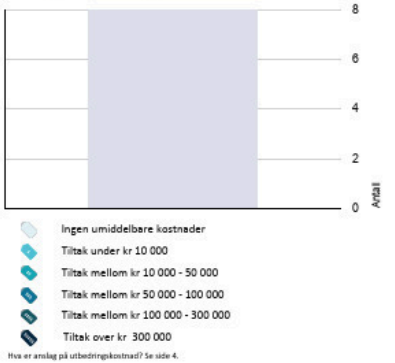
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 5. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Kjøkken > 5. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 1976.

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

Påregnelig med utskiftninger på sikt som følge av alder. Vanskelig å si når det er strakstiltak nødvendig, men de har oppnådd minste forventede brukstid, normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år. Soveromsvindu subber i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med betong/murverk. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/folie e.l. (ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte overflater. Gulv med fliser og 3-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stuen til: 2,36 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betong.

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

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapport

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:
Det er målt ca. 18 mm høydeforskjell på gulv i stue over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på et soverom over en lengde på ca. 2 m.
Det er målt ca. 20 mm høydeforskjell på gulv i stue gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 15 mm høydeforskjell på gulv på et soverom gjennom hele rommet.

Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av trebjelkelag. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

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: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Elektrisk oppvarming. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap og dusjnisje. Elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Himlinger med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vegger med udokumentert utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig, men man bør vurdere å sette inn dusjkabinett på sikt. Man kan også forsegle fugene i dusjsonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt minimum 25mm fall til sluk fra dørterskel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til udokumentert utførelse av arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen i dusjsonen. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Plastsluk.

Vurdering av avvik:
• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Udokumentert utførelse og manglende informasjon om alder gjør at man ikke kan sette bedre tilstandsgrad enn TG2.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Det anses ikke være noen strakstiltak nødvendig. Videre bruk av lukket dusjkabinett anbefales. Det kan også vurderes montering av waterguard/aquastop.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med klosett, servant på innredning, speilskap og dusjnisje.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Laminat og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp m/kullfilterventilator, micro, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Benkebereder. Kullfilterventilator over kokeplass.

5. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter). N53600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillat med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør) og kobber. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Det ble ikke påvist rørfordelingsskap. Varerørene var ikke plugget ved tilkoblingspunktene. Usikkert hvor hovedstoppekranen er, lokal stoppekraner under kjøkkenbenken.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Stoppekranen bør påvises og kontrolleres.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er kun ventilasjon fra åpningsvindu og luftespalter i vinduene. Det er koblet på elektrisk styrt vifte på baderommet, det bør avklares med styret om denne er godkjent da denne kan forstyrre avtrekksventilasjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 liter, prod. 2021. Plassert i hjørneskap på kjøkken.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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.

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

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

Inntak og sikringsskap

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

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

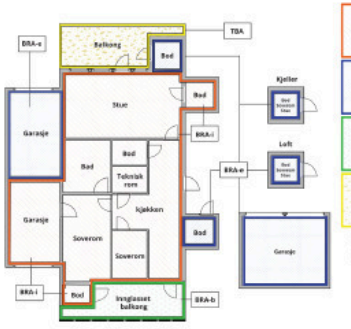
Hva er måleverdig areal?

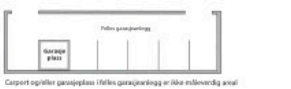
Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i fellesgaragebygg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være komplisérte. 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.

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Arealer

Selveierleilighet

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5. etasje	38			38	
SUM	**38**				
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		

Kommentar

Fellesareal:

- Bod i fellesareal i 5. etasje. Boden er et litelagringsrom på ca. 1 m².
- Fellevaskeri i 2. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Selveierleilighet	38	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.3.2025	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Cato Rojahn	Eiendomsmegler

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	229		58	1270.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Svoldergata 4

Hjemmelshaver
Ingrid Jeanne Bernard Haasted og Juliette Bernard Gillesdal

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	37 / 2856	OBF	988707848

Felles formue
Kr. 5 312 31.12.2024

Felles gjeld:
Kr. 38 318 31.12.2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Kommunal info			Gjennomgått		Nei
Plantegninger			Gjennomgått		Nei

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM
Norsk takst

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	12.03.2025	

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 befaringstidspunktet. 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 dampsperren 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 brannmessige 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

Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211 - Bnr 229
0301 OSLO

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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 fuktinnhold 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, utførede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 person-opplysninger 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 bolig-omsetningen. 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/JK1651

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Gillesdal, Juliette Bernard	9578-5994-4-513695	2025-03-05 19:35:05
Haasted, Ingrid J Bernard	9578-5999-4-1260679	2025-03-05 20:34:31

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. mar. 2025

Oppdragsnummer
20-0060/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svoldergata 4, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Juliette Bernard Gillesdal, Ingrid Jeanne Bernard Haasted

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP2492697
Forsikret i: If Skadeforsinkring NUF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: I følge forrige tilstandsrapport skal det foreligge en ferdigattest datert 26.05.2011

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leilighet

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Leilighet

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger en rapport fra EL- tilsynet datert 22.05.2023 med minimale avvik.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja

Beskriv: Styret har opplyst i årsmøte at de har sett nærmere på ventilasjonsanlegget (rengjøring og reparasjon)

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke pipeløp

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

Eventuell kommentar: Eldre vinduer som styret vurderer å skifte

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra januar 2023 ifm salg av dødsbo. Det gjøres oppmerksom på egenerklæring var ikke utfylt og foreldre til avdøde eier viste svært lite om leiligheten. Vi har selv ikke bodd i leiligheten.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ifm tilstandsrapport fra januar 2023

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Filipstad Fjordbyen

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Fellesutgifter ble økt høsten 2024.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

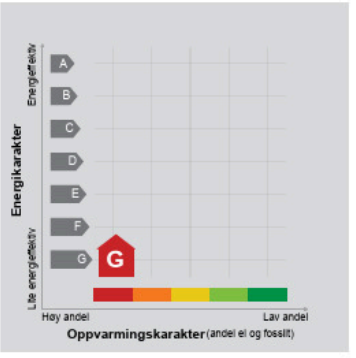
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0060/25

ENERGIATTEST

Adresse	Svoldergata 4
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80732007
Bruksenhetsnummer	H0503
Merkenummer	Energiattest-2025-87368
Dato	04.03.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Følg med på energibruken i boligen
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon
- 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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	37
Ant. etg. med oppv. BRA:	6
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 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.

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Svoldergata 4. 0271 OSLO

GNR.**211** BNR. **229** SNR. **58** Bruksenhetsnummer

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **17 500,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 11/03-2025

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

Utleiemegleren Nydalen AS

Julie Mariampillai

97737836

julie.mariampillai@utleiemegleren.no



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4		**Vår ref.:**	545/58	**Fødselsdato eier:**	14.05.1968
SVOLDERGATA 4		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1970
0271 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Haasted, Juliette Gillesdal		
Organisasjonsnr:	988 707 848	**Seksjonsnr:**	58		

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 04.03.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 72
Saldo per 04.03.2025: 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. 04.03.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	38 318	Andre inntekter:	286
Annen formue:	5 312	Utgifter:	2 790		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	58	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976
Gårds/bruksnr:	211/229 - seksjon:58
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2492697

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

				SSBnr:	H0510
Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei	BOA	37		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()				

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4		**Vår ref.:**	545/58	**Fødselsdato eier:**	14.05.1968
SVOLDERGATA 4		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	30.06.1970
0271 OSLO		**Eiere:**	Ingrid Haasted, Juliette Gillesdal		
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



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 sykkelsesongen, 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 brekker 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 forenklede 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 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 988707848. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune 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/porterens navn er Benny Ahssain og kan treffes på tlf. 916 87 554.

Vaktmesteser Andersen i regi av Sefbo ivaretar oppgavene knyttet til rydding av fellesarealer, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold 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 Blobal Connect som leverandør av bredbånd gjennom fiberkabel (1000mbit) med mulighet til å legge til TV-tjenester.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør/sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

Skilt til postkasser er elektroniske og navnendringer 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 slokkingsutstyr 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 samtlig 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 oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
Brann- og eksplosjonsvernloven
Forurensningsloven
Arbeidsmiljøloven
For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

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 El-avvik

2023:

Malt samtlige dører til brannkott

Malt samtlige dører ut til brannbalkongene

Rengjøring og reperasjon 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



Årsregnskap 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 bredbånd		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 strøm		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**
Årsresultat	**10**	**-1 180 376**	**-433 705**	**380 935**	**249 017**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-2 116 505	-1 244 485	-61 233	-76 779
Opptak lån		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 særvilkår	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
Årets resultat	10	-1 180 376	-433 705
Sum egenkapital	**13**	**-2 525 767**	**-1 345 391**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	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
Leverandørgjeld		143 128	89 730
Påløpne 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 Håkon Schjoldager Styreleder	Tommy Waldenstrøm Styremedlem	Silje Vatne Heggem Styremedlem

545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 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 regnskapsførsel	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.

Noter 545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Note 4 - Ansatte og OTP

Selskapet har ingen ansatte og er ikke pliktig til å 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 uteområde	27 713	34 457	0	20 000
6650 Påkostning / 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 Juridisk rådgivning	0	9 375	0	0
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	675 185	209 228	0	0
6780 Løpende 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, bøker, 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 / årsmøte	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 bomiljøtiltak	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 særvilkår 3	0	934	0	0

Noter 545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 Orgnr: 988707848

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Sum	**12 734**	**5 071**	**0**	**0**

Noter 545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 9492.70.16766	0	39 629	0	0
8144 Lånenr 1636.62.72694	14 336	31 869	105 786	0
8145 Lånenr 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		
Årets resultat	-1 180 376	-433 705
Opptak av langsiktig lån	2 950 000	2 075 000
Avdrag langsiktig lån	-2 116 505	-1 244 485
B. Årets 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 innestående på konto for særvilkår inneholder kr 12,86 i bundne skattetrekksmidler.

Note 13 - Egenkapital

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

Noter 545 Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 Orgnr: 988707848

Note 14 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering dagens lån samt vedlikehold utbedre byggets råte.	Nødvendig vedlikehold av inngangspatriet og refinansiering av lån i Handelsbanken.
Lånenummer:	**16366748435**	**16366272694**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	6.90 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	15.02.2023
Opprinnelig lånebeløp:	2 950 000	2 075 000
Lånesaldo 01.01:	0	2 060 184
Avdrag i perioden:	56 321	2 060 184
Opptak i perioden:	2 950 000	0
Lånesaldo 31.12:	**2 893 679**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 451 445	0

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 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

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende 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 rettvisende 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.

Penneo Dokumentnøkkel: OA3J2-T8QM7-474PZ-MW5J5-JYMDB-E6L1B

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: OA3J2-T8QM7-474PZ-MW5J5-JYMDB-E6L1B

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 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 brekker 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

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 seksjonseiernes 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.

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

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for 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 besluttes gjennomført.

Panteretten utgjør til enhver 2 G.

§ 4

Vedlikehold

Innvendig 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. Innvendig 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 kapitel 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.

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. Søppel, 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 knytes 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 hensettes 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.

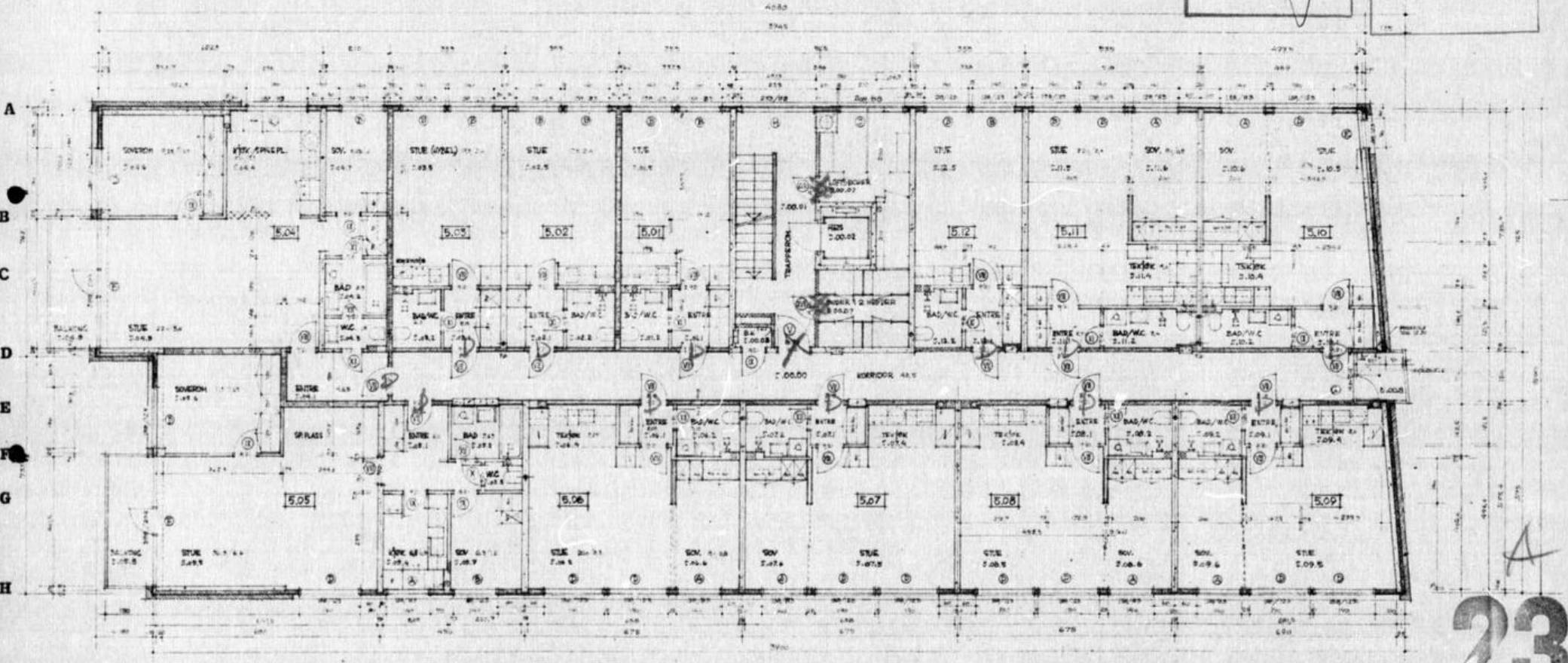
19. DISPENSASJONER:

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
7 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JAN 1974



23

SVOLDERGT. 4
5. ETASJE

15.12.75

33 206

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
GH/TA

KOPI

Oslo, den 25.2.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Svoldergt. ½/Niels Juels gate 2 C

Journalnr.
72/3282

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
17.2.1977

Bygningens art
Boligblokk med garasjer

Byggherre
Stiftelsen Uranienborghjemmet v/ing.G.Thorenfeldt, Camilla Colletsv.8, Oslo 2.

Byggemelder
K.C.Voss arkitektkontor A/S, Eilert Sundtsgt. 41, Oslo 3.

Ansvarshavende
Siv.ing. H.K.Jødahl, Prof. Dahls gate 8, Oslo 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

G.Reber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre 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.

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.

Oppdragsnummer: 20-0060/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Svoldergata 4 0271 OSLO

Betegnelse: Gnr 211, bnr 229, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no