NORDVIK

Svoldergata 4

0 soverom | 25 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Svoldergata 4

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
27	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
200	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
203	Forbrukerinformasjon om budgivning
204	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og innbydende 1-roms - Heis - Balkongprosjekt - Sjøgløtt - Kjøkken fra 2026 - Perfekt førstegangskjøp

Prisantydning	**3 290 000,-**
Omkostninger	**83 940,-**
Totalpris	**3 398 878,-**
Fellesgjeld	**24 938,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 376,-**
BRA-i	**25 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1976**
Eierform	**Eierseksjon**

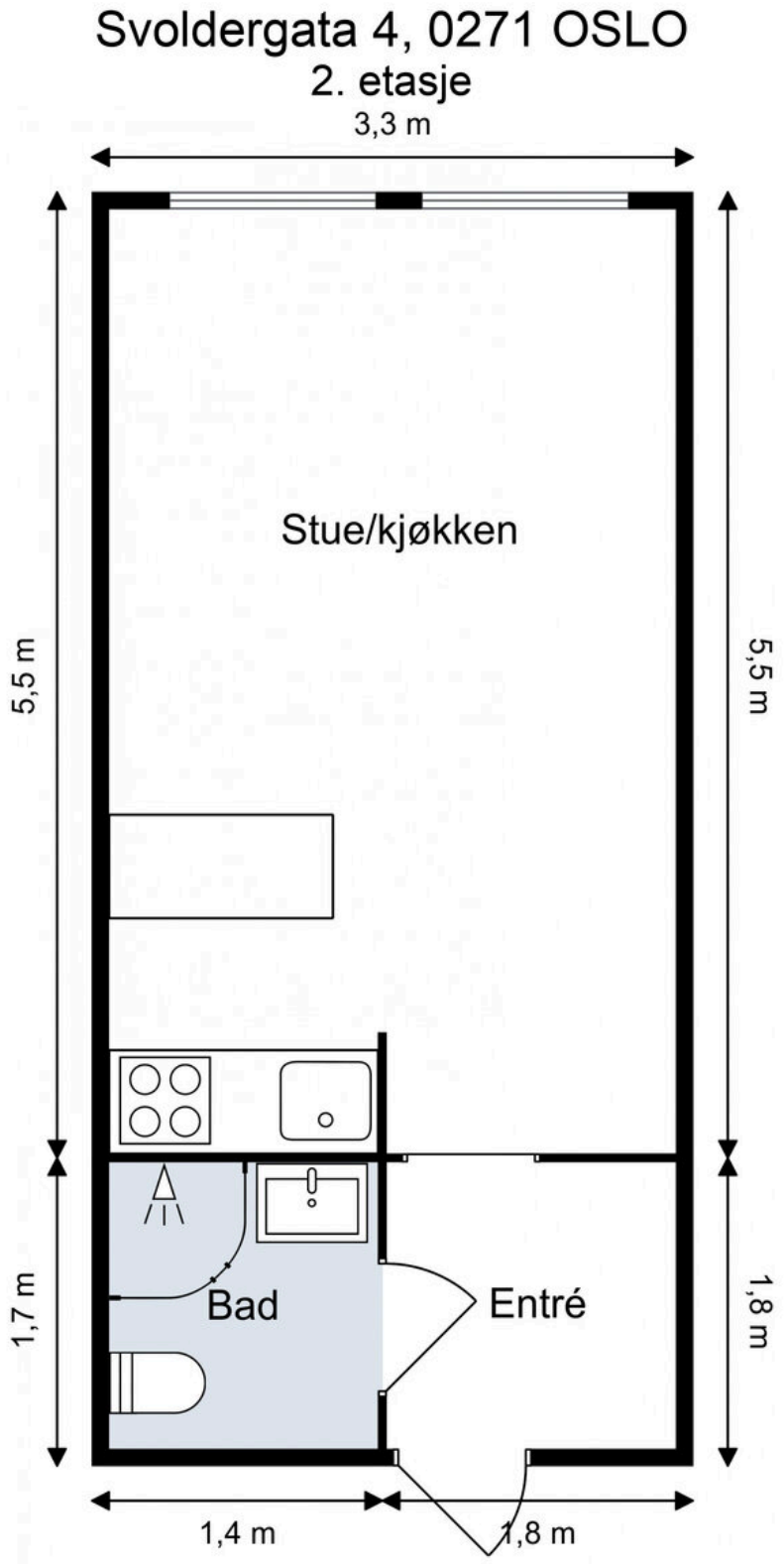
Kort fortalt

Velkommen til Svoldergata 4 - Tiltalende 1-roms i 2. etasje med heis. Leiligheten holder en gjennomgående god standard, har arealeffektiv planløsning og store vindusflater som gir mye lys og en god atmosfære. Her bor du tilbaketrukket, men sentralt, i grønne omgivelser med alt av service og rekreasjonstilbud i nærheten.

Høydepunkter:
- Kort vei til fjorden
- 2. etasje med heis
- Perfekt førstegangskjøp
- Flislagt bad med gulvvarme
- Internett inkl. i felleskostnader
- Stue og kjøkken i åpen løsning
- Delikat 1-roms med god romløsning
- Lekkert kjøkken fra Ikea, nytt i 2026
- Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og utsyn
- Kort gangavstand til sjøen, Bygdøy, Tjuvholmen og Solli plass
- Ny balkong og nye vinduer ila sommerhalvåret 2026 (Finansieres med låneopptak)

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 25 kvm
Total BRA: 25 kvm



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme
















BON APPETIT


FLOWER MARKET
STOCKHOLM


BON APPÉTIT













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0187/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svoldergata 4, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 229, snr 19 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Øivind Wien
Nilofar Namvar

Kjøpesum og omkostninger
3 290 000,- (Prisantydning)
24 938,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 314 938,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
82 850,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
83 940,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
96 940,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 398 878,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 411 878,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1976

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 25 kvm
Totalt BRA: 25 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 25 kvm. Entré, stue/kjøkken og bad.
Total BRA: 25 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken og bad.

I tillegg disponerer leiligheten et matskap/bod i gangen.

Leiligheten vil få egen balkong ut fra stuen igjennom sameiets balkongprosjekt. Tiltaket fører til en fellesgjeld på ca. kr 342.579,- og økning i felleskostnadene kr. 2.695,- eller innbetaling av kr. 342.579,-. Dette vil øke felleskostnadene med ca. kr. 2.695,- pr. måned. Kostnadene er hentet fra estimat i 2025, det vil kunne blir noe endringer.

Standard
Kjøkken:
Kjøkken fra 2026. IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass. Kjøkkenventilator med kullfilter.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Bad:
Badet er innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Himling med malte plater.

Vegger med malte plater. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Naturlig avtrekk.

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

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.
- Det registreres bom (hulrom) nunder gulvfliser på badet, samt svertesopp i silikonfuger. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Innvendige overflater:
Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,33 m og i stue/kjøkken til 2,33 m.

Etasjeskille:
Etasjeskillere av betong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stue/kjøkkenrommet. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Innvendige dører:
Innvendig har boligen glatt innerdør.

Vinduer:
Vinduer med 2-lags isolerglass. Eier opplyser at vinduer vil bli skiftet ut av sameiet ifm av oppføring av balkong.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Ytterdør:
Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.

Vannledninger:
Vannrør av plast. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vannledninger i kobber:
Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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

Ventilasjon:
Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

Varmtvannstank:
Ca. 45 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning. Waterguard er kontrollert.

Følgende er gitt tilstandsgrad 2:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp før min eiertid, uten at jeg vet mer om det.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak utbedret i regi av sameiet.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Finnro AS. Ellers er sikringsskap byttet til nytt i regi av sameiet.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med rølegger fra "boligrørleggeren AS".

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Vedtatt at det skal etableres balkong for leiligheten. Det blir også da nytt vindu. En svært stor oppgradering av leilighet.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Boligblokk bygget i 1976. Bygningen er antatt fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Bolig i eierseksjonssameier kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger brukte ca. 5 500 kWh i 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 376,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer bla. kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesområder, renter og avdrag fellesgjeld, bredbånd og forretningsfører.

Herav:
Renter og avdrag kr. 205
Felleskostnader kr. 2 171

Leiligheten vil få egen balkong ut fra stuen igjennom sameiets balkongprosjekt. Dette vil øke felleskostnadene med ca. kr. 2.695,- pr. måned. Kostnadene er hentet fra estimat i 2025, det vil kunne blir noe endringer.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inki. i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader
- Strøm
- Innboforsikring

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 941 414,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 765 655,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4;, orgnr. 988 707 848

Om sameiet
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4:
- Sameiet består av 71 seksjoner
- www.svoldergata4.no
- Styreleder Morten Håkon Schjoldager
- Begrensninger i korttidsutleie
- OBF forretningsførsel
- Fellesvaskeri
- Felles sykkelbod.
- Årsresultat 2024 kr. 96 537.-
- 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.

Balkongprosjekt:
- Det foreligger rammetillatelse på oppføring av balkonger og utskiftning av vinduer datert: 30.04.2025.
- Leiligheten vil få fellesgjeld på kr 342.579,-.
- Dette vil øke felleskostnadene med ca. kr. 2.695,- pr. måned.
- Det vil bli etablert IN-ordning for nedbetaling av egen andel av felleslån.
- Arbeidene med nye vinduer, fasadeoppussing og balkonger starter før sommeren 2026 og er forventet ferdig september 2026.
- Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.
- Årsmøtet ber om at styret orienterer seksjonseierne ved eventuelle overskridelser. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Kostnadene er hentet fra estimat i 2025, det vil kunne blir noe endringer.

Forretningsfører
OBF

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 24 938,-

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 13.03.2026: 6.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 202
Saldo per 13.03.2026: 2 715 322
Andel av saldo: 24 939
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.12.2042)

Fellesgjelden vil øke ifbm. sameiets balkongprosjekt.

Fellesformue
Kr 6 062,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for år 2024 viste et overskudd på kr. 96 537,-. For 2025 var det budsjettert med et overskudd for kr. 327 220,-. Megler er ikke forelagt endelig regnskap for år 2025.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig i salgsoppgaven og hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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: 1 270 kvm (Eiertomt)
Tomten til sameiet er en eiet tomt som er nøye opparbeidet for å skape et trivelig og funksjonelt uteområde for beboerne. Området er preget av grønt arealer og velholdte trær som gir en grønn og innbydende følelse. Langs de asfalterte veiene finner man også hekker som bidrar til en hyggelig avgrensning av tomten. I tillegg er det dedikerte parkeringsarealer som gir enkel tilgang for beboerne.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten i Svoldergata 4 har en svært attraktiv beliggenhet på Skillebekk/Frogner i Oslo, et område kjent for sin kombinasjon av urbant liv og naturskjønnhet. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt spekter av fasiliteter og tjenester, noe som gjør hverdagen praktisk og behagelig.

Offentlig kommunikasjon er lett tilgjengelig, med gode tog, buss- og trikkforbindelser som gir rask tilgang til sentrum og andre deler av byen. Det raskeste er trikken i Drammensveien som ligger ca. 3 minutter unna.

For den som setter pris på et variert servicetilbud, er området rundt leiligheten en drøm. Det finnes et mangfold av butikker, kafeer og restauranter innen kort avstand, noe som gir muligheter for både shopping og sosialt samvær. Joker Skillebekk ligger bare 3 minutter unna, mens Bunnpris Ruseløkka er 9 minutter unna, noe som gjør dagligvarehandelen enkel og praktisk.

Det er også kort avstand til Solli Plass og Tjuvholmen/Aker Brygge. Tjuvholmen/Aker Brygge er kjent for sine livlige restauranter og kafeer, samt vakker utsikt over fjorden, og er et perfekt sted for både avslapning og underholdning.

For den aktive, er det flotte turmuligheter langs Frognerstranden, hvor man kan nyte en spasertur eller joggetur med utsikt over vannet. Videre kan man utforske de naturskjønne områdene på Bygdøy, som tilbyr både

strender og grønne områder for rekreasjon.

Like i nærheten ligger Tinkerparken, en hyggelig og skjermet park med grønne omgivelser, sitteplasser, leke- og treningsapparater. Parken fungerer som et naturlig samlingspunkt i nabolaget og byr på et fint pusterom i hverdagen, både for rekreasjon og aktivitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest på "boligblokk med garasjer" er utstedt: 25.02.1977

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver på boligen og megler finner ingen avvik fra disse.

Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak det er søkt om før 01.01.1998, jf. plan og bygningsloven § 21-10 femte ledd.

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

Regulerings- og arealplaner
Elendommen er regulert til boligformål og ligger i et område med reguleringsbestemmelse: "Byggeområde for boliger med tilhørende service formål" S1949 fra 26.08.1974.

Boligen ligger i et område i stadig utvikling og byggearbeider i nærområdet må påregnes.

Omkringliggende områder er blant annet regulert til: Priområde og park, E18, Trase for nærmere angitt kollektivtransport, Angitt grønnstruktur, Gang og sykkel, mm.

Pågående byggesaker i nærområdet:
Gabels gate 1 C - brudd i brannskille ved flytting av kjøkken - H0101
Gabels gate 1 - mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg.
Terningbekk 2 - oppdeling av eksisterende boenhet og bruksendring av kjeller til bolig.
Svoldergata 9 - bruksendring av underetasje til bolig og galleri
Drammensveien 64 - bruksendring, utvidelse og oppgradering av vinbar
Svoldergata 4 - oppføring balkonger, endring dører og vinduer
Svoldergata 2 A - åpning i bærevegg

Pågående plansaker i området:
Filipstadveien 3 mfl. - Hans Jægers kvartal og felt B5
Tjuvholmen allé 1 - 5 - Detaljregulering for påbygg kontor
Henrik Ibsens gate og Løkkeveien - Bedre fremkommelighet for syklister og fotgjengere

Utbygging på Filipstad
Filipstad - Fjordbyen - Oslo kommune

Det planlegges cirka 462 000 kvadratmeter ny bygningsmasse. Både arbeidsplasser og boliger.

Det er mye informasjon om prosjektet samt illustrasjoner på Oslo kommune sine hjemmesider.

Reguleringsbestemmelser og reguleringskart ligger vedlagt salgsoppgaven.

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:

301/211/229/19:
06.05.1899 - Dokumentnr: 900686 - Bestemmelse om bebyggelse
overført fra Niels Juelsgt 2 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.1899 - Dokumentnr: 900687 - Bestemmelse om gjerde
overført fra Niels Juelsgt 2 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1936 - Dokumentnr: 305938 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1938 - Dokumentnr: 300833 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229
Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.1952 - Dokumentnr: 301373 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
overført fra Niels Juelsgt 2 C
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:229

Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2026 - Dokumentnr: 300610 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Vestoppgjør AS
Org.nr: 920 376 355
Elektronisk innsendt

16.01.2004 - Dokumentnr: 3013 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 71
Formål: Næring
Sameiebrøk: 134/2856
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2722

20.02.2004 - Dokumentnr: 12117 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 19
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 25/2856

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.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er ikke bevaringsverdig eller på Gul liste.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 30 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 4 000,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Samlet skal selger betale kr. 102 270,- 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 21. mai 2026

Megler
Eirik Lande, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90082047

Megler 2
Emilie Garnæs, Eiendomsmegler
Tlf. 99374610

Meglerforetaket
Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bygdøy Alle Eiendom AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min 🚗 2.3 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 🚶 1 km

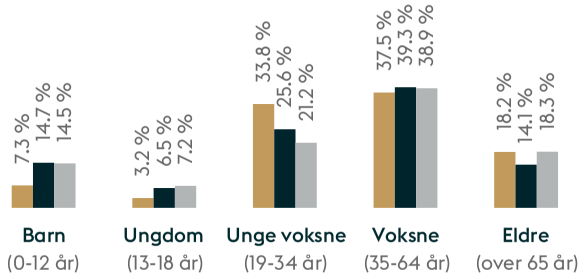
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 🚶 0.3 km
Filipstad	Linje VY66, NW192	6 min 🚶 0.5 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	20 min 🚶 1.7 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 🚗 4.8 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	34 barn	4 min 🚶 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	121 barn	5 min 🚶 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehag...	105 barn	7 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 59/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Egen bil

Sport

Reichweins plass balløkke	10 min
Trafotaket streetbasketanlegg	10 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	14 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 2026

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Svoldergata 4, 0271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 229, snr. 19

Sum areal alle bygg: BRA: 25 m² BRA-i: 25 m²



Befaringsdato: 11.05.2026 **Rapportdato:** 21.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1636 **Referansenummer:** SD9379

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1976. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2014 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Etablert nytt kjøkken fra IKEA.

Opplysninger er gitt av eier på befaringsdagen.

Selveierleilighet - Byggeår: 1976

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen er antatt fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,33 m og i stue/kjøkken til 2,33 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i finn-annonse hentet fra Eiendomsverdi at sanitærutstyr er fra 2004.

KJØKKEN Gå til side

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

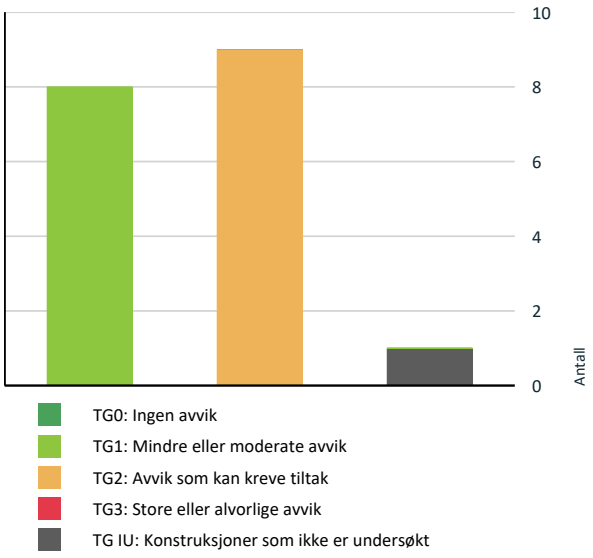
Selveierleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
	Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger - kobber	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1976

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags isolerglass.

- Eier opplyser at vinduer vil bli skiftet ut av sameiet ifm av oppføring av balkong.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer er av eldre dato og har oppnådd minste forventede brukstid. Det er fare for punktering av isolerglass som følge av alder, og påregnelig med utskiftninger på sikt. Det er vanskelig å angi når strakstiltak vil bli nødvendig, men vinduene har nådd minste forventede brukstid. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år, avhengig av kvalitet, vedlikehold og eksponeringsforhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. Tidspunktet for når det vil være nødvendig med utskiftninger er vanskelig å si noe om

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1976. Bygningen er antatt fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med laminat. Takhøyden ble målt i entré til 2,33 m og i stue/kjøkken til 2,33 m.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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.

Avviket er målt gjennom stue/kjøkkenrommet. Avviket er målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. 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.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatt innerdør.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i finn-annonse hentet fra Eiendomsverdi at sanitærutstyr er fra 2004.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtrommet vurderes å ha kort gjenværende brukstid basert på alder, og det må påregnes behov for oppgraderinger eller fullstendig oppussing på sikt. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres bom (hulrom) nunder gulvfliser på badet, samt svertesopp i silikonfuger. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vuderes utbedring av bom under gulvfliser og svertesopp i silikonfuger for å redusere risiko for vanninntrenging og videre soppdannelse, som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner og forringet inneklima.

Det anbefales å vurdere installasjon av dusjkabinett for å begrense vannbelastning på gulv og vegger, spesielt med tanke på badets alder og eksisterende avvik.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

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.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant og dusjhjørne med svingbare glassdører

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt skyllekum. Fliser over benkeplaten. Integrert induksjonstopp og stekeovn. Kullfilterventilator over kokeplass.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plast. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 2 Vannledninger - kobber

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med lufteluker i vegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Ca. 45 liters varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning. Waterguard er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. 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)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Eier opplyser at El- anlegg er oppgradert i regi av styret i Svoldergata 4. Arbeider er utført av Elektro Finro AS.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

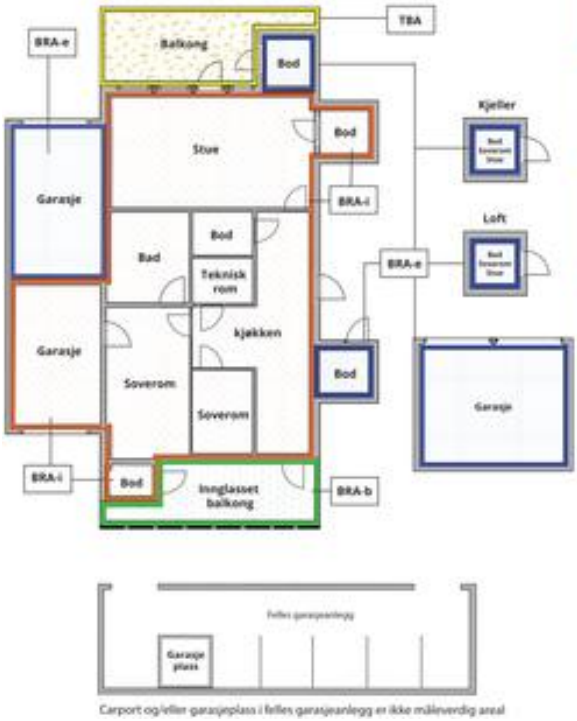
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	25			25	
Matskap i gangen					
SUM	**25**				
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Entré, bad, stue/kjøkken		
Matskap i gangen		Matskap	

Kommentar

Fellesarealer:

- Et matskap i gangen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	229		19	1270.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Svoldergata 4, 0271 OSLO

Hjemmelshaver
Nilofar Namva og Øivind Wien

Eierandel
25 / 2856

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
EGENERKLÆRINGSSKJEMA			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nilofar Namvar	9578-5999-4-1752231	2026-05-20 16:02:45
Øivind Wien	9578-5999-4-1315790	2026-05-20 12:47:45

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
20. mai 2026

Oppdragsnummer
13-0187/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svoldergata 4, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Øivind Wien, Nilofar Namvar

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 1
Forsikret i: Gjennom sameiet

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badet ble pusset opp før min eiertid, uten at jeg vet mer om det.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak utbedret i regi av sameiet

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro Finnro AS. Ellers er sikringsskap byttet til nytt i regi av sameiet.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt kjøkken med rølegger fra "boligrørleggeren AS"

---

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?

Nei

---

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

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

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?

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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?

Ja

Beskriv: Vedtatt at det skal etableres balkong for leiligheten. Det blir også da nytt vindu. En svært stor oppgradering av leilighet.

---

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: 13-0187/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Øivind Wien	**2026-05-20**	**Nilofar Namvar**	**2026-05-20**

Identifikasjon

Øivind Wien

Identifikasjon

Nilofar Namvar

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Svoldergata 4, 0271 OSLO**	
Dato for energimerking **15.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-270752**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80732007**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **229**
Seksjonsnummer **19**	Bruksenhetsnummer **H0212**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1976**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **25,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **25,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **199,60 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **199,60 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **4 990 kWh**



Svoldergata 4, 0271 OSLO

Detaljering

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



Svoldergata 4, 0271 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: 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 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 13.03.26 Side 1 av 2

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4		**Vår ref.:**	545/19	**Fødselsdato eier:**	20.07.1982
SVOLDERGATA 4		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.09.1986
0271 OSLO		**Eiere:**	Nilofar Namvar, Øivind Wien		
Organisasjonsnr:	988 707 848	**Seksjonsnr:**	19		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 376**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	205
	Felleskostnader	2 171

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	24 938	Gjeld siste årsoppg.:	25 075
Klient ajourf. lån:	2 715 321,80	Klient gj. s. årsoppg.:	2 730 272

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.03.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 202

Saldo per 13.03.2026: 2 715 322

Andel av saldo: 24 939

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (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. 13.03.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	25 075	Andre inntekter:	234
Annen formue:	6 062	Utgifter:	1 791		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	19	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1976
Gårds/bruksnr:	211/229 - seksjon:19
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP2492697

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Vår ref.:**	545/19	**Fødselsdato eier:**	20.07.1982
SVOLDERGATA 4	**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	13.09.1986
0271 OSLO	**Eiere:**	Nilofar Namvar, Øivind Wien		
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	25

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
Garasjesameiet skal betale på vedlikehold i sameiet iht. gjeldene brøk som følger av vedtektene=teller 134. Dersom det skal gjøres tiltak i sameiet som skal lånefinansieres vil seksjon 71 (garasjen) betale dette direkte til sameiet og holdes utenfor låneopptaket.

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,
Sameiet har avtale med GlobalConnect som levererer fibernettverk

VAKTMESTER
Vaktmestertjeneste fra Vaktmester Andersen AS tel 22389292

Ekstraordinært årsmøte 21.8.25 Vedtak om bygging av balkonger og bytte av vinduer. OBS! Ved salg av leilighet er det viktig å informere om eventuelle kostnader som kan påløpe seksjonernr som har mulighet å få balkong eller fransk balkong. Melger må ta kontakt med styret.

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:

Vår dato.:	Vår ref.:
13. mars 2026	545/19/
Vårt oppdragsnr.:	**Deres ref.:**
E20260436	321260045

Privatmegleren Premium
Beddingen 18
0250 OSLO

E-post: lande@privatmegleren.no
Tlf./Mobil: +47 99 37 46 10

MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV SEKSJON I EIERSEKSJONSSAMEIE

EIERSEKSJONSSAMEIE:	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**
SEKSJONSNUMMER:	**19**
EIER(E):	**Øivind Wien**
	Nilofar Namvar

Eventuell godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret, se boligopplysningene.

Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

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

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

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.

Vennlig hilsen

OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS

Saksbehandler

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

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.

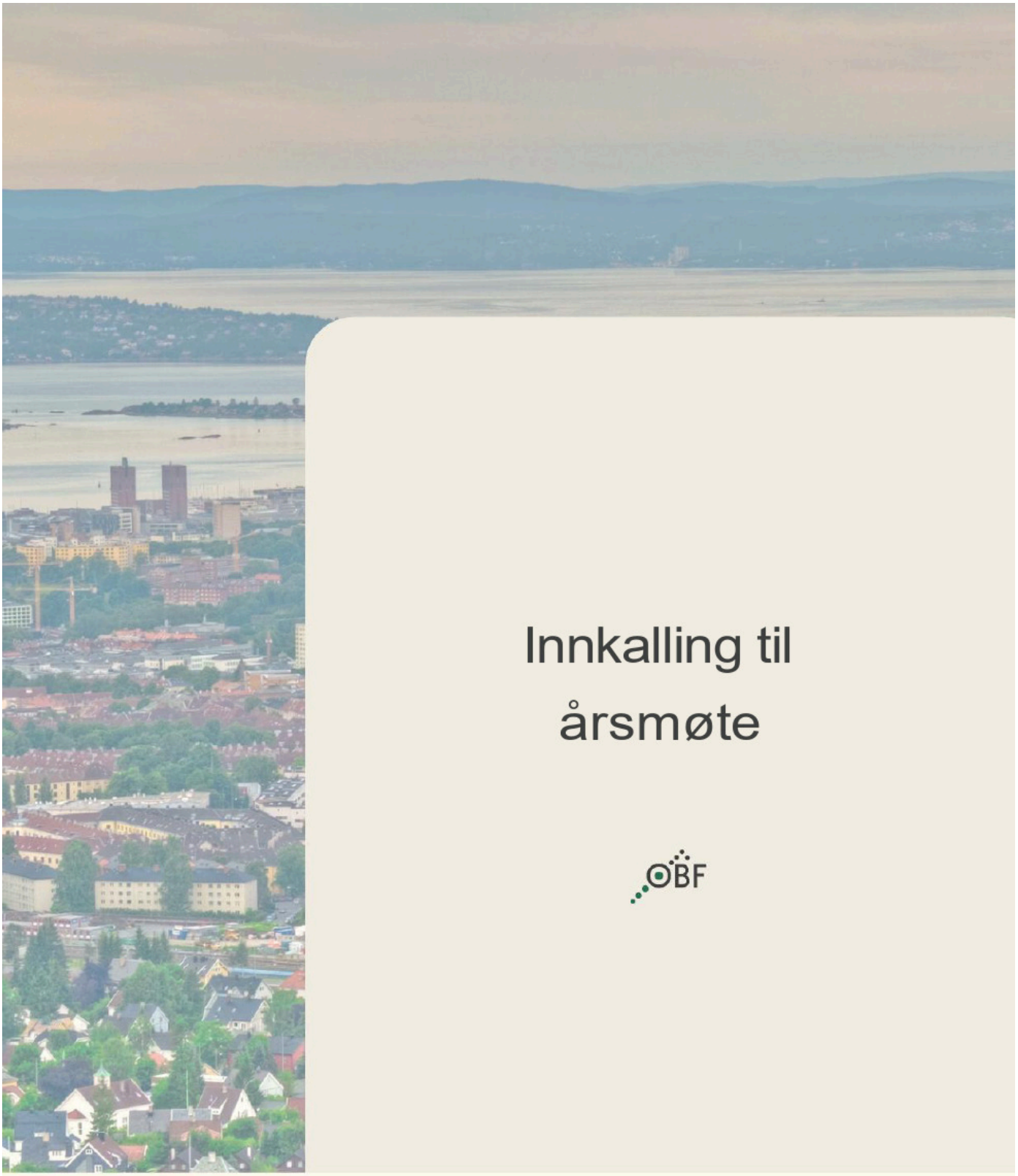
Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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.



Innkalling til årsmøte

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet
Svoldergaten 4

årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 28.04.2025, kl 18:00

Sted: Bydelshuset Frogner,
Drammensveien 60

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Mandag 28.04.2025, kl 18:00
Bydelshuset Frogner, Drammensveien 60

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 225 000,-

4. Orientering

Status i balkongprosjektet og nye vinduer

4.1 Orientering fra styret om

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder Morten Håkon Schjoldager er ikke på valg.

Forslag til vedtak: Styreleder er ikke på valg.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Tommy Waldenstrøm

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Silje Vatne Heggem

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Minoslav Zdravkoski

Minoslav Zdravkoski (stiller til gjenvalg)

6. 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, 14.04.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 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

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.

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet har Global 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.

2025:

Full brannkontroll uten avvik og bygget er på grønt nivå.

For eierseksjonssameier:

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i 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.

.

Forsikring

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.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 2 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024-2025

- 100% ferdigstillelse av inngangspartiet (marmorplater og spotlights under trapp, sokkelfliser i postkasserom.

- Kjøpt plastplanter, speil og mindre møbler til postkasserom.

- Utskiftning av ødealgt lyktestolpe ved nedkjøringsrampen.

- Satt opp ekstra lyktestolpe ved muren mot Svoldergata.

- Byttet branndør til korridoren i 1. etasje

- Reforhandlet avtale med Securitas (50% lavere kostnad)

- Malt og flikket vegger i trapperommene.

- Byttet brannfarlige lamper i 6. etasje og malt korridor

- Flislagt utenfor bomberom og inne i kjellerbod

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 2024

Siden forrige ordinære årsmøte

***Se "Rehabilitering og større vedlikehold"

- Videre jobbing med balkongprosjektet

25.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

ÅRSREGNSKAP
2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 725 402	3 143 185	2 658 147	2 991 980
Sum		**2 725 402**	**3 143 185**	**2 658 147**	**2 991 980**
Sum		**2 725 402**	**3 143 185**	**2 658 147**	**2 991 980**
Forretningsførsel og revisjon	2	196 631	195 158	208 000	211 075
Lønn og honorar	3, 4	256 725	256 725	256 725	256 725
Vedlikehold	5	540 591	1 691 381	480 000	524 000
Eksterne tjenester	6	405 529	963 650	187 700	302 200
Kabel-tv og bredbånd		174 660	237 391	181 646	180 000
Forsikring		330 348	279 319	302 000	350 000
Kommunale avgifter		386 952	324 170	387 000	428 150
Brensel og strøm		109 951	110 705	140 000	150 000
Andre driftsutgifter	7	41 885	89 918	71 300	65 600
Sum		**2 443 271**	**4 148 417**	**2 214 371**	**2 467 750**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**282 131**	**-1 005 232**	**443 776**	**524 230**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**282 131**	**-1 005 232**	**443 776**	**524 230**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	20 970	12 734	0	0
Rentekostnad	9	206 564	187 877	194 759	197 010
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-185 593**	**-175 144**	**-194 759**	**-197 010**
Årsresultat	**10**	**96 537**	**-1 180 376**	**249 017**	**327 220**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-74 703	-2 116 505	-76 779	-80 220
Opptak lån		0	2 950 000	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**21 834**	**-346 881**	**172 238**	**247 000**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		42 401	68 319
Til gode av forretningsfører		0	455
Forskuddsbetalte kostnader	11	107 473	109 565
Andre fordringer		6 189	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		290 975	363 865
Innestående på særvilkår	12	13	13
Sum omløpsmidler		**447 051**	**542 217**
SUM EIENDELER		**447 051**	**542 217**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-2 525 767	-1 345 391
Årets resultat	10	96 537	-1 180 376
Sum egenkapital	**13**	**-2 429 230**	**-2 525 767**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	2 818 976	2 893 679
Sum langsiktig gjeld		**2 818 976**	**2 893 679**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		17 995	18 009
Leverandørgjeld		28 138	143 128
Påløpne renter		1 101	1 641
Annen kortsiktig gjeld		10 070	11 526
Sum kortsiktig gjeld		**57 304**	**174 304**
Sum gjeld		**2 876 280**	**3 067 984**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**447 051**	**542 217**

Oslo 31.12.24
Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Sted:_____, dato:_____

Morten Håkon Schjoldager Styreleder	Tommy Waldenstrøm Styremedlem	Silje Vatne Heggem Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	2 387 550	2 318 016	2 317 848	2 595 990
3607 Renter og avdrag	250 848	237 132	251 144	277 229
3613 Salg av nøkler	1 420	2 127	0	0
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	499 976	0	0
3646 Leie Garasjer	85 584	85 584	89 155	118 761
3690 Andre inntekter	0	350	0	0
Sum	**2 725 402**	**3 143 185**	**2 658 147**	**2 991 980**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 750	13 932	13 000	9 375
Forretningsførerhonorar	151 836	149 592	155 000	156 700
Annen regnskapsførsel	40 045	31 634	40 000	45 000
Sum	**196 631**	**195 158**	**208 000**	**211 075**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
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**

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

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

Note 4 - Ansatte og OTP

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

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	341 395	664 873	360 000	370 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	94 733	893 440	80 000	80 000
6620 Vedlikehold uteområde	95 948	27 713	20 000	50 000
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	8 515	86 807	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	8 549	10 000	12 000
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	10 000	12 000
Sum	**540 591**	**1 691 381**	**480 000**	**524 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	13 350	13 350	0	0
6330 Vaktmestertjenester	54 621	45 860	47 700	55 700
6360 Renhold	166 510	130 670	110 000	150 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	33 077	10 078	0	32 500
6730 Honorar for teknisk rådgivning honorar	0	675 185	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	61 075	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	76 897	88 508	30 000	64 000
Sum	**405 529**	**963 650**	**187 700**	**302 200**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	2 800	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	600	600	6 000	600
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	205	232	1 000	0
7400 Kontingent HL	3 100	2 900	0	0
7710 Kostnader tillitsvalgte	1 990	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	8 286	3 490	4 300	5 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 347	6 642	5 000	5 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	1 871	0	0
7772 Andre gebyrer	0	15 030	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	950	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	22 406	54 363	55 000	55 000
Sum	**41 885**	**89 918**	**71 300**	**65 600**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	15 426	12 734	0	0
8059 Andre renteinntekter	5 544	0	0	0
Sum	**20 970**	**12 734**	**0**	**0**

Note 8 - Renteinntekter

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1636.62.72694	0	14 336	0	0
8145 Lånenr 1636.67.48435	204 741	173 541	194 759	197 010
8159 Andre rentekostnader	1 823	0	0	0
Sum	**206 564**	**187 877**	**194 759**	**197 010**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**367 912**	**714 793**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	96 537	-1 180 376
Opptak av langsiktig lån	0	2 950 000
Avdrag langsiktig lån	-74 703	-2 116 505
B. Årets endring i disponible midler	**21 834**	**-346 881**
C. Disponible midler 31.12	**389 747**	**367 912**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	92 918	81 632
1749 Forskuddsbetalte kostnader	14 555	27 933
Sum	**107 473**	**109 565**

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.

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering dagens lån samt vedlikehold utbedre byggets råte.
Lånenummer:	**16366748435**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2023
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042
Opprinnelig lånebeløp:	2 950 000
Lånesaldo 01.01:	2 893 679
Avdrag i perioden:	74 703
Lånesaldo 31.12:	**2 818 976**
Saldo 5 år frem i tid:	2 353 935

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366748435	12	72 494	869 928
	36	38 318	1 379 448
	22	25 891	569 602

Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Styreleder	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Silje Vatne Heggem (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Tommy Waldenstrøm (sign.)	08.04.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 96 537.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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.

Document ID: c40bbe88-132b-41cb-8d40-350d97a49a55

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. Betrygg ende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Aurland, 10.april 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: c40bbe88-132b-41cb-8d40-350d97a49a55

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: c40bbe88-132b-41cb-8d40-350d97a49a55



Document ID: c40bbe88-132b-41cb-8d40-350d97a49a55

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 mandag 28.04.2025 kl. 18:00 - Bydelshuset Frogner, Drammensveien 60.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anna Elisabeth Måbäck ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 12 seksjonseiere og 8 representert med fullmakt, til sammen 20 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 Elisabeth Måbäck ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Silje Vatne Heggem valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 225 000,-

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om
Status i balkongprosjektet og nye vinduer.

Vedtak:
Siden ikke endelig tillatelse vedrørende balkonger og vinduer er mottatt fra Plan- og bygningsetaten vil styret innkalle til et ekstraordinært årsmøte når dette er mottatt.

Styret vil i tillegg hente inn tilbud på en utskifting av hovedstrømtavlen da den trenger oppgradering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Morten Håkon Schjoldager er ikke på valg.

Vedtak:
Til informasjon

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Tommy Waldenstrøm

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Silje Vatne Heggem

Vedtak:
Minoslav Zdravkoski ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Minoslav Zdravkoski

Vedtak:
Det ble ikke valgt ny varamedlem.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.09

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Protokoll for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	28.04.2025
Protokollvitne	Silje Vatne Heggem (sign.)	28.04.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: fredag 03.10.2025, kl 16:00

Sted: Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 fredag 03.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at årsmøtet skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:
https://teams.microsoft.com/l/meetup-join/19%3ameeting_YmI4OThhZTQtY2Q1Yy00N2FmLWJlNjQtNGFjNDkxOGUzMmM4%40thread.v2/0?context=%7b%22Tid%22%3a%22e55b568c-2a0f-4671-a3a6-6502b9d1b8e7%22%2c%22Oid%22%3a%221dd3537f-5ff3-4dd2-8df8-e112b3155137%22%7d

Møte-ID: 381 026 884 325 8
Passord: Lg2SD2eb

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Fredag 03.10.2025, kl 16:00 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Saker til orientering

Det ekstraordinære årsmøtet bes finne vedlagt årsmøtedokumenter fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 med vedlegg til orientering.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

3. Stadfestelse av vedtak fra årsmøtet 21.08.2025

Ved en feil ble ikke innkallingen til ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 sendt til alle seksjonseierne. Innkallingen ble beklageligvis ikke sendt til Skillebekk Garasjesameie, som eier garasjeseksjonen, snr 71. Av den grunn er det nødvendig å stadfeste (bekrefte gyldigheten) av de vedtak som ble gjort den 21.08.2025. Vedtakene som da ble gjort var enten enstemmige eller vedtatt med overveldende flertall. Det er derfor usannsynlig at ny behandling vil føre til avvikende vedtak.

Vedlagt følger kopi av innkalling til, og protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 21.08.2025 til orientering.

Sak 3.1 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 behandler balkongprosjektet. Prosjektet berører ikke Garasjesameiet. Forslaget om balkonger har i tillegg til vedtaket fått tilslutning fra alle berørte seksjonseiere, og det er inngått avtaler mellom Sameiet og disse seksjonseierne. Kostnadene særfordeles ut på de seksjonseierne som det er inngått avtale med, så en stadfestelse av vedtaket om balkongutbygging vil i realiteten kun være en formalitet.

Sak 3.2 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 om styrets fullmakt til å oppta lån, og sak 3.3 om Særfordelt lån med individuell nedbetalingsmulighet, må stadfestes (vedtas på nytt). Disse ble vedtatt enstemmig på det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025, og selv om det er utenkelig at det ved ny avstemning vil bli et annet resultat, så opplyser vi at disse sakene ikke har noen betydning for hverken balkongprosjektet eller nødvendig vedlikehold som det ble orientert om i sak 2.1 i dokumentene fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025.

Saksdokumentene fra 21.08.2025 hadde også en feil der estimert rentekostnad for Skillebekk garasjesameie ikke var kommet med. Fordelingen av gjeld mm. iht vedtatt nødvendig vedlikehold ble likevel korrekt opplyst. Et slikt estimat var ikke en sentral saksopplysning. Estimert månedlig beløp for renter og avdrag for skillebekk garasjesameie (S.nr.71) er kr 3271,21,- De øvrige tallene fremlagt på årsmøtet 21.08.2025 er korrekte.

For at disse skal få virkning som vedtatt må et gyldig innkalt årsmøte ta stilling til sakene. De legges dermed frem for ny behandling her.

Forslag til vedtak: Alle vedtak slik de fremkommer av den vedlagte protokollen fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 stadfestes.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 21.08.2025, kl 19:00

Sted: Gabels Hus Clarion Hotel

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

torsdag 21.08.2025, kl 19:00 Gabels Hus Clarion Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret vil orientere om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk.

Tegan Entreprenør AS vil velges som utførende.

Se vedlegg 1 Informasjonsskriv

Se vedlegg 2 Tilbud fra Tegan Entreprenør AS

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det foreslås at sameiet vedtar å etablere balkonger og franske balkonger iht. vedlagte tilbud og oversikt.

Forslaget krever 2/3 flertall iht. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a. Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Det er viktig å bemerke at samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong må samtykke til kostnadsfordeling, vedlikeholdsansvar og oppføring av balkongene for at prosjektet kan gjennomføres. For at ikke sameiet skal få unødvendige kostnader i denne sammenheng bes det derfor om at alle signerer avtalen i forkant av møte.

Vedlagt følger

1. Pristilbud fra Tegan Entreprenør AS SE VEDLEGG 2
2. Oversikt over anslåtte kostnader pr seksjon som får balkong/fransk balkong basert på gjeldene pristilbud. Det presiseres at dette kun er et anslag, og at prisen kan avvike noe etter gjennomført prosjekt. SE VEDLEGG 3 ,4,5 OG 6
3. Utkast til avtale mellom eierseksjonssameiet og den enkelte som får balkong. SE VEDLEGG 7 ,8,9 0G 10

Sameiet vil ikke starte opp prosjekt eller signere avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong har signert avtalen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Tiltaket finansieres ved lån som særfordeles på de som får balkong/lån.

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Forslag fra styret om at vedlikehold av vinduer og fasade, samt etablering av balkonger/franske balkonger med en forventet kostnad på ca kr 19.500.000 millioner ink. mva finansieres ved ved låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente 7,15 % nominell .

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr seksjon som følge av låneopptak. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-.
Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere individuell nedbetalingsordning på sameiets lån.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oppdatering av sameiets vedtekter

Vedtektene § 4 får følgende tillegg:

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene.

VEDLEGG 1

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – FORSLAG OM OPPFØRING AV BALKONGER

Styret viser til pågående dialog om utskifting av vinduer i tillegg til muligheten for å oppføre balkonger i sameiet.

Nødvendig utskifting av vinduer er et ansvar som styret har og kan fatte vedtak om imens bygging av balkonger krever vedtak fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte

Dette tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet (, jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).

Plan & bygningsetaten har godkjent bygging av balkonger og franske balkonger, men stiller krav på at alle balkonger/franske dører som er med i søknaden må bygges . Dette for at det skal være en pen og symmetrisk fasade.

PRESMISS: ALLE SOM KAN FÅ MÅ VÆRE MED PÅ PROSJEKTET.

Styret har av den grunnen undersøkt muligheten for å finansiere både det nødvendige vedlikeholdet (bytte av vinduer der kostnaden fordeles ihht brøk) og balkonger (belastes kun de som får balkong/franske dører) gjennom låneopptak.

Dette vil si at ingen av seksjonseierne behøver å ta opp individuelle lån eller refinansiere eksisterende lån. Styret og OBF har ordnet en kollektiv finansiering gjennom økning av byggets lån. Dette vil medføre en økning i de månedlige fellesutgiftene som en del av betjeningen av det nye lånet.
Kun de som får balkong vil få økte felleskostnader i forbindelse med etablering av balkonger.

FORDELER MED BALKONG

- Bygget vil få et langt penere og klassisk uttrykk som vil gi hele sameiet og gaten et løft.
- Leilighetene vil stige langt mer i verdi (4-500 000kr) enn etableringskostnaden for balkongene er.
- De seksjonene som kan få fullverdig balkong vil kunne nyte sjøutsikt og økt livskvalitet, samt mer lys og frisk luft inn til leilighetene.
- Leilighetene vil være lettere å omsette da de vil kunne attraktive for en større målgruppe.

Saken vil behandles på et ekstraordinært årsmøte i september. Innkalling oversendes om kort tid.

Tiltaket krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Kostnadene for balkong utbygning vil bli dekket ut av de seksjonseierne som får balkong.

Det må innhentes skriftlig godkjenning fra disse seksjonseierne om at de aksepterer kostnadene forbundet med oppføringen(, jf. esl. § 29 andre ledd). Kostnadene fordeles basert på kostnad pr balkong/fransk balkong.

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene. Det vil bli lagt inn i vedtektenes § 4. Dog vill rekkverk være pulverlakkert aluminium med minimalt behov for vedlikehold, det samme vil gjelde bunndekket som vil være vedlikeholdsfritt kompositt-dekke.

Som nevnt så må alle som får balkong tilslutte seg vedtaket.

Vedlegger utkast til avtaler/erklæring om kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar. Det bes om at den enkelte som kan få balkong/fransk balkong setter seg inn i innholdet i forkant av møtet .

Eierseksjonssameiet Svoldergata 4

Dato: 28.05.2025

Deres ref.: styreleder Morten Schjoldager

Tilbudsbrev Svoldergata 4 – nye balkonger, vindusutskifting, rehabilitering av eksisterende balkonger

Viser til den hyggelige henvendelsen angående muligheten for å etablere nye balkonger, rehabilitere eksisterende balkonger samt å skifte eksisterende vinduer og etablere nye balkongdører.

Vi har gleden av å kunne tilby følgende arbeider:

- Etablering av nye balkonger, totalt 30 stk på nordvest-fasaden
- Etablering av nye franske balkonger, totalt 24 stk på sørøst fasaden
- Levering og montering av nye vinduer og balkongdører
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 12 stk på sørvest-fasaden
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 6 stk på nordøst fasaden

Se tilbudssammendrag på neste side.

NB! Alle priser er eks mva.

Tegan Entreprenør AS
Org nr 933743594

Stovnerfaret 54, 0982 Oslo
Tlf 97 97 17 63

Svoldergata 4 - tilbudssammendrag			
Etablering av nye balkonger (30 stk) inkl bygnigsmessige arbeider (Nordvest fasade)	antall	pris pr stk	sum
Ett-roms leil.	20	kr 208 954,00	kr 4 179 080,00
To-roms leil.	5	kr 219 554,00	kr 1 097 770,00
To-roms leil- (hjørneleil.)	5	kr 247 954,00	kr 1 239 770,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	30	kr 22 986,00	kr 689 580,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	35	kr 10 865,00	kr 380 275,00
Nye vinduer 1. etg. (Nordvest fasade)	12	kr 10 865,00	kr 130 380,00
Nye vinduer trappeoppgang (opsjon - ikke summeres)	5	kr 9 846,00	kr 49 230,00
Etablering av franske balkonger inkl bygningsmesside arbeider	24	kr 62 846,00	kr 1 508 304,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder franske balkonger	24	kr 22 986,00	kr 551 664,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	48	kr 10 865,00	kr 521 520,00
Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk)	*12*	*kr 129 846,00*	*kr 1 558 152,00*
Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk) (opsjon - ikke summeres)	12	kr 98 864,00	kr 1 186 368,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer soverom	12	kr 10 460,00	kr 125 520,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer kjøkken	12	kr 9 850,00	kr 118 200,00
Riving av eksisterende og montering av nye balkongdører	12	kr 13 860,00	kr 166 320,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer stua	6	kr 11 568,00	kr 69 408,00
Riving av eksisterende og montering av nye store faskarmvinduer stua (mot balkong)	24	kr 14 650,00	kr 351 600,00
Alt.1 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)	*6*	*kr 84 486,00*	*kr 506 916,00*
Alt.2 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)(opsjon - ikke summeres)	6	kr 56 248,00	kr 337 488,00
Rigg og drift	1	kr 2 268 495,00	kr 2 268 495,00
Totalsum (eks mva):			**kr 15 462 954,00**

Etablering av nye balkonger pr leilighetstype:

1. Ett-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (2,1x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (1stk)

2. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (3,7x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (2 stk)

3. To-roms leilighet (hjørneleilighet)

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (4,25x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Etablering av franske balkonger:

1. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av konstruksjon for fransk balkong inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Rehabilitering av eksisterende balkonger 12 stk:
Det ble observert betydelige betongskader på de eksisterende balkongene som krever umiddelbar reparasjon for å forhindre ytterligere sprekkdannelse og karbonisering av armeringen. Videre er det nødvendig å legge et robust membransystem for å beskytte det eksisterende balkongdekke og forhindre ytterligere vanninntrenging.

Vi vil presentere to alternativer for rehabilitering av de eksisterende balkongene.

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Montering av nye vinduer på tre-roms leiligheter prises pr stk:

- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i soverom
- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i kjøkken
- Riving av eksisterende og montering av nytt 1-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende og montering av nytt fastkarm vindu i stua

NB: Bortkjøring av gamlevinduer samt beslag under vinduer og balkongdør er også medtatt i prisen.

Rehabilitering av eksisterende små balkonger på nordøst fasade 6 stk:

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Kostnader i forbindelse med Rigg og drift:

- Mobilisering, planlegging, prosjektering
- Prosjekt- og byggeledelse
- Avfallshåndtering
- HMS og kvalitetssikring
- Stillasarbeider
- Kran og byggeheis
- Byggegjerde

Totalsum for Rigg og drift: kr 2.268.495,-

Fremdrift/oppstart og byggetid:

Ved signert intensjonsavtale innen 30.06.25 har vi planlagt oppstart av prosjektet med planlegging, mobilisering, prosjektering og tilrigging ila august 2025. Planlagt byggetid ca 5 mnd.

Generelt

Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Evt søknadsarbeider utføres etter timer og medgått, dersom tiltaket er søknadspliktig.
Forbehold om skjulte feil og mangler i eksisterende veggkonstruksjon.

Div. presiseringer

Det er i tilbudet medtatt nødvendig rigg inkl møterom, spis/ skift, toalett ol.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strøm på TH`s anlegg.
Dersom deler av arbeidene utgår må rigg- og driftkapittel beholdes uendret.
Leie av gategrunn er ikke inkludert i tilbud.

Elektroarbeider utføres etter timer og medgått.
Forbehold om miljøfarlige stoffer, gjelder hovedsakelig sanering av gamle vinduer.
Pris for etablering av ny veggventil, inkl kjerneboring: kr 2.650,- pr stk. Vi har lagt til grunn Flexit Friskluftsventil.
Pris for etablering av ny Ventilmontert ventilasjonsvifte med varmegjenvinning, inkl kjerneboring: kr 7.850,- pr stk.

Nye vinduer og balkongdører
Vi bruker kun kvalitets vinduer og balkongdører fra norsk produsent Fjerdingstad eller Nordan.
Vi har lagt til grunn 2-lags glass Energi 2s MTECH/Ar, Oppbygning 4ES+18G+4+18G+ES4.
Alle vinder og balkongdører leveres som Alu - beslåtte vinduer.
Tilleggspris for solvarmedempende nye vinduer: kr 1.680,- pr m2 glass.
I forbindelse med etablering av større åpninger for nye balkongdører og vinduer, har vi lagt til grunn skjæring og tilpasning av teglsteingvegg og bakenforliggende treveggkonstruksjon. Evt saging av betongvegg utføres etter timer og medgått, da er det ukjent armerings type i eksisterende betongveggen.
Nye fasadestålplater ved siden av vinduer kan leveres for kr 1.820,- pr m2.
Teglsteins fasade – evt utbedring av teglsteins fasade kan utføres etter timer og medgått. Under befaring ble observert en del av sprekker på fasade som skal utbedres ganske fort for å stoppe videre utvikling av sprekkdannelser.

Stillaser
Vi har lagt til grunn fasadestillas.

Soliditet og forsikring
Vårt firma har ansvarsforsikring hos IF Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Prosjektorganisasjon
Vår prosjektorganisasjon består av kvalifiserte fagfolk, inkludert sivilingeniører og fagskoleingeniører. Byggeledelsen er basert på norske standarder og beste praksis.

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Kvalitetskontroll AS. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt.

Vi er registrert i startbank.

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Mvh
Chris Gangsøy
Daglig leder og fagskoleingeniør
Tegan Entreprenør AS
Mob: 979 71 763


TEGAN
ENTREPRENØR AS

Lånekalkulator for bedrifter

Sjekk hva et lån vil koste, send oss en søknad og vi vil kontakte deg.

Lånekalkulator

Lånetype:	Annuitetslån
Lånebeløp:	19 500 000 kr
Løpetid:	20 år
Avdragsfrihet:	0 år
Etableringsgebyr:	7 500 kr
Terminer per år:	12
Termingebyr	70 kr
Nominell rente:	7,15%
Effektiv rente:	7,40%
Første terminbeløp:	153 021 kr

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
09.08.2025	7 500	7 500	0	19 500 000
09.09.2025	153 021	118 485	34 536	19 465 464
09.10.2025	153 021	114 463	38 558	19 426 906
09.11.2025	153 021	118 042	34 979	19 391 927
09.12.2025	153 021	114 031	38 990	19 352 937
09.01.2026	153 021	117 593	35 428	19 317 509
09.02.2026	153 021	117 377	35 644	19 281 865
09.03.2026	153 021	105 830	47 191	19 234 674
09.04.2026	153 021	116 874	36 147	19 198 527
09.05.2026	153 021	112 895	40 126	19 158 401
09.06.2026	153 021	116 411	36 610	19 121 791
09.07.2026	153 021	112 443	40 578	19 081 213
09.08.2026	153 021	115 943	37 078	19 044 135
09.09.2026	153 021	115 717	37 304	19 006 831
09.10.2026	153 021	111 768	41 253	18 965 578
09.11.2026	153 021	115 240	37 781	18 927 797
09.12.2026	153 021	111 304	41 717	18 886 080

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2025	619 584	472 521	147 063	19 352 937
2026	1 836 252	1 369 395	466 857	18 886 080
2027	1 836 252	1 334 898	501 354	18 384 726
2028	1 836 252	1 298 205	538 047	17 846 679
2029	1 836 252	1 257 863	578 389	17 268 290
2030	1 836 252	1 215 359	620 893	16 647 397
2031	1 836 252	1 169 483	666 769	15 980 628
2032	1 836 252	1 120 533	715 719	15 264 909
2033	1 836 252	1 067 130	769 122	14 495 787
2034	1 836 252	1 010 499	825 753	13 670 034
2035	1 836 252	949 485	886 767	12 783 267

2036	1 836 252	884 238	952 014	11 831 253
2037	1 836 252	813 461	1 022 791	10 808 462
2038	1 836 252	738 043	1 098 209	9 710 253
2039	1 836 252	656 896	1 179 356	8 530 897
2040	1 836 252	569 974	1 266 278	7 264 619
2041	1 836 252	476 092	1 360 160	5 904 459
2042	1 836 252	375 685	1 460 567	4 443 892
2043	1 836 252	267 764	1 568 488	2 875 404
2044	1 836 252	152 014	1 684 238	1 191 166
2045	1 223 775	32 609	1 191 166	0
Summer	36 732 147	17 232 147	19 500 000	0

Aktuelle lenker

» Les mer om dine finansieringsmuligheter
» Les mer om søknadsprosessen

© DNB

	eks mva	ink mva	antall	pris per balkong
total tilbud	kr 15 462 954,00	kr 19 328 692,50		
særfordelt-balkonger 1 rom	kr 4 179 080,00	kr 5 223 850,00	20	kr 261 192,50
særfordelt-balkonger 2 rom	kr 1 097 770,00	kr 1 372 212,50	5	kr 274 442,50
særfordelt-balkonger 2 rom hjørne	kr 1 239 770,00	kr 1 549 712,50	5	kr 309 942,50
særfordelt fransk balkong	kr 1 508 304,00	kr 1 885 380,00	24	kr 78 557,50
felles ihh fordeligsnøkkel	kr 7 438 030,00	kr 9 297 537,50		
SUM		kr 19 328 692,50		

				LÅN 1		LÅN 2		
SNR	**Alminnelig fordelings-nøkkel**	**%**	**% ekskl. garasje**	**Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling**		**Balkong - alternativ fordeling**		**Total andel fellesgjeld**	
1	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
2	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
3	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
4	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
5	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
6	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
7	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	-	kr	81 386
8	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	-	kr	81 386
9	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	-	kr	120 451
10	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	-	kr	120 451
11	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
12	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
13	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
14	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
15	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
16	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
17	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
18	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
19	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
20	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
21	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	274 443	kr	394 894
22	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	309 943	kr	430 394
23	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
24	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
25	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
26	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
27	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
28	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
29	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
30	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
31	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
32	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
33	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	274 443	kr	394 894
34	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	309 943	kr	430 394
35	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
36	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
37	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
38	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
39	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr	199 009
40	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr	227 881
41	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579
42	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr	342 579

SNR	Alminnelig fordelings-nøkkel	%	% ekskl. garasje	Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling	Balkong - alternativ fordeling	Total andel fellesgjeld
43	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
44	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
45	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
46	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
47	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
48	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
49	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
50	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
51	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
52	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
53	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
54	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
55	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
56	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
57	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
58	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
59	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
60	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
61	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
62	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
63	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
64	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
65	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
66	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
67	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
68	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
69	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
70	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
71	134	4,69 %	0,00 %	kr 436 229	kr -	kr 436 229
	2 856	100,00 %	100,00 %	kr 9 297 538	kr 10 031 155	kr 19 328 693
		95,31 %				

	ESTIMAT Økning Renter og avdrag - felleskostnader pr mnd		
snr	**Fasade- og vinduslån**	**Balkonglån**	**Totale renter og avdrag**
1	kr 1 793	kr -	kr 1 793
2	kr 948	kr 618	kr 1 566
3	kr 948	kr 618	kr 1 566
4	kr 948	kr 618	kr 1 566
5	kr 948	kr 618	kr 1 566
6	kr 1 793	kr -	kr 1 793
7	kr 640	kr -	kr 640
8	kr 640	kr -	kr 640
9	kr 948	kr -	kr 948
10	kr 948	kr -	kr 948
11	kr 1 793	kr -	kr 1 793
12	kr 948	kr 618	kr 1 566
13	kr 948	kr 618	kr 1 566
14	kr 948	kr 618	kr 1 566
15	kr 948	kr 618	kr 1 566
16	kr 1 793	kr -	kr 1 793
17	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
18	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
19	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
20	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
21	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
22	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
23	kr 1 793	kr -	kr 1 793
24	kr 948	kr 618	kr 1 566
25	kr 948	kr 618	kr 1 566
26	kr 948	kr 618	kr 1 566
27	kr 948	kr 618	kr 1 566
28	kr 1 793	kr -	kr 1 793
29	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
30	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
31	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
32	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
33	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
34	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
35	kr 1 793	kr -	kr 1 793
36	kr 948	kr 618	kr 1 566
37	kr 948	kr 618	kr 1 566
38	kr 948	kr 618	kr 1 566
39	kr 948	kr 618	kr 1 566
40	kr 1 793	kr -	kr 1 793
41	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
42	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
43	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
44	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
45	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
46	kr 948	kr 2 439	kr 3 386

47	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
48	kr	948	kr	618	kr	1 566
49	kr	948	kr	618	kr	1 566
50	kr	948	kr	618	kr	1 566
51	kr	948	kr	618	kr	1 566
52	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
53	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
54	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
55	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
56	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
57	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
58	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
59	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
60	kr	948	kr	618	kr	1 566
61	kr	948	kr	618	kr	1 566
62	kr	948	kr	618	kr	1 566
63	kr	948	kr	618	kr	1 566
64	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
65	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
66	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
67	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
68	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
69	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
70	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
71	kr	-	kr	-	kr	-
	kr	69 721	kr	78 922	kr	148 642

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 17-20,29-32,41-44,53-56 og 65-68 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 20 balkonger er ca kr 5 223 850 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 5 223850/20=261.193,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 20 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 21,33,45,57 og 69 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 372 212 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 372 212 /5=274 442,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 22,34,46,58 og 70 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 549 712 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 549 712 /5 = 309 942,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 2-5, 12-15,24-27, 36-39, 48-51 og 60-63 rett til å montere fransk balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av de franske balkongene. Totalpris for oppføring av 24 franske balkonger er ca kr 1 885 380 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr fransk balkong er anslått til 1 885 380 /24 = 78 558,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av fransk balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 24 seksjonseiere som inngår avtale om montering av fransk balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk franskbalkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025 kl. 19:00 - Gabels Hus Clarion Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 27 seksjonseiere/aksjeeiere og 13 representert med fullmakt, til sammen 40 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:

Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Håkon Schjoldager og Silje Vatne Heggem 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. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret og Tegan Entreprenør AS orienterte om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk. Tegan Entreprenør AS vil gjennomføre prosjektet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget

forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/ fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen i form av særfordelt lån
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Vedtak:

Vedtatt med 37 stemmer for 3 stemmer mot

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet. Årsmøtet ber om at styret orienterer seksjonseierne ved eventuelle overskridelser. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2. Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/ styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:54

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	22.08.2025
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Silje Vatne Heggem (sign.)	26.08.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 fredag 03.10.2025 kl. 16:00 - Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede ved møtets begynnelse var 9 seksjonseiere og 18 representert med fullmakt, til sammen 27 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:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som protokollfører. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Skillebekk garasjesameie v/ styreleder Susanne Schneider 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. Saker til orientering

Det ekstraordinære årsmøtet bes finne vedlagt årsmøtedokumenter fra ekstraordinært årsmøte 21.08.2025 med vedlegg til orientering.

Vedtak:
Årsmøtedokumentene fra 21.08.2025 og deres innhold er tatt til orientering.

3. Stadfestelse av vedtak fra årsmøtet 21.08.2025

Saksbeskrivelse fra innkallingen

Ved en feil ble ikke innkallingen til ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 sendt til alle seksjonseierne. Innkallingen ble beklageligvis ikke sendt til Skillebekk Garasjesameie, som eier garasjeseksjonen, snr 71. Av den grunn er det nødvendig å stadfeste (bekrefte gyldigheten) av de vedtak som ble gjort den 21.08.2025. Vedtakene som da ble gjort var enten enstemmige eller vedtatt med overveldende flertall. Det er derfor usannsynlig at ny behandling vil føre til avvikende vedtak.

Vedlagt følger kopi av innkalling til, og protokoll fra det ekstraordinære årsmøtet avholdt 21.08.2025 til orientering.

Sak 3.1 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 behandler balkongprosjektet. Prosjektet berører ikke Garasjesameiet. Forslaget om balkonger har i tillegg til vedtaket fått tilslutning fra alle berørte seksjonseiere, og det er inngått avtaler mellom Sameiet og disse seksjonseierne. Kostnadene særfordeles ut på de seksjonseierne som det er inngått avtale med, så en stadfestelse av vedtaket om balkongutbygging vil i realiteten kun være en formalitet.

Sak 3.2 i protokollen fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025 om styrets fullmakt til å oppta lån, og sak 3.3 om Særfordelt lån med individuell nedbetalingsmulighet, må stadfestes (vedtas på nytt). Disse ble vedtatt enstemmig på det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025, og selv om det er utenkelig at det ved ny avstemning vil bli et annet resultat, så opplyser vi at disse sakene ikke har noen betydning for hverken balkongprosjektet eller nødvendig vedlikehold som det ble orientert om i sak 2.1 i dokumentene fra det ekstraordinære årsmøtet 21.08.2025.

Saksdokumentene fra 21.08.2025 hadde også en feil der estimert rentekostnad for Skillebekk garasjesameie ikke var kommet med. Fordelingen av gjeld mm. iht vedtatt nødvendig vedlikehold ble likevel korrekt opplyst. Et slikt estimat var ikke en sentral saksopplysning. Estimert månedlig beløp for renter og avdrag for skillebekk garasjesameie (S.nr.71) er kr 3271,21,- De øvrige tallene fremlagt på årsmøtet 21.08.2025 er korrekte.

For at disse skal få virkning som vedtatt må et gyldig innkalt årsmøte ta stilling til sakene. De legges dermed frem for ny behandling her.

Protokoll fra behandlingen

Etter krav fra to møtedeltakere ble det avholdt individuell votering for å stadfeste vedtakene som ble gjort under sak 3 på årsmøtet 21.08.

Det ble før votering tatt en kort pause for å kontrollere stemmetallene.

Zlatko Mateljan forlot møtet, han gav sin fullmakt og videreformidlet fullmakten fra Hikmeta Beslagic til Susanne Schneider (Garasjesameiet). Årsmøtet aksepterte dette.

Protokolltilførsel

Garasjesameiet ved Styreleder Susanne Schneider hadde følgende protokolltilførsel:

Seksjon nr. 71 mener at forslagene om nye balkonger og franske dører ikke utgjør et fellestiltak eller felleskostnader, da tiltakene kun kommer enkelte seksjonseiere til gode. Alle kostnader knyttet til disse oppgraderingene må derfor fullt ut belastes de bruksenheter som faktisk får slike tiltak. Dette er særkostnader, selv om årsmøtet har vedtatt gjennomføringen.

Det er ikke adgang til å redusere særkostnadene ved å trekke fra en «alternativ vinduskostnad» og fordele denne som en felleskostnad. Kostnadene må i sin helhet bæres av de seksjoner som får oppgraderingen, jf. eierseksjonsloven § 29.

Seksjon nr. 71 anser dessuten tiltakene som knyttet til seksjonseiernes bo- og bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning. Etter eierseksjonsloven § 50 annet ledd kan slike tiltak, som påfører enkelte seksjonseiere et økonomisk ansvar utover halvparten av folketrygdens grunnbeløp på vedtakstidspunktet, kun gjennomføres dersom de aktuelle seksjonseierne uttrykkelig samtykker. Siden seksjon nr. 71 er imot, kan vi ikke belastes noen kostnader til tiltaket, heller ikke andel av en «alternativ vinduskostnad».

Dersom gårdens utskifting av vinduer ikke anses som ordinært vedlikehold, men som en

oppgradering, kan seksjon nr. 71 heller ikke belastes for en slik kostnad, jf. eierseksjonsloven §§ 29 og 50 annet ledd.

Vedtak:

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.1:
  - 3 stemmer mot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.2:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25, Sak 3.3:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Vedtaket er stadfestet

- XOÅM 21.08.25 Stadfesting av protokollen i sin helhet:
  - 3 stemmer imot. 23 stemmer for.
  - Protokollen er stadfestet.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:11

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	06.10.2025
Protokollvitne	Susanne Schneider (sign.)	06.10.2025



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 21.08.2025, kl 19:00

Sted: Gabels Hus Clarion Hotel

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2025 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

torsdag 21.08.2025, kl 19:00 Gabels Hus Clarion Hotel

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret vil orientere om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk.

Tegan Entreprenør AS vil velges som utførende.

Se vedlegg 1 Informasjonsskriv

Se vedlegg 2 Tilbud fra Tegan Entreprenør AS

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det foreslås at sameiet vedtar å etablere balkonger og franske balkonger iht. vedlagte tilbud og oversikt.

Forslaget krever 2/3 flertall iht. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a. Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Det er viktig å bemerke at samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong må samtykke til kostnadsfordeling, vedlikeholdsansvar og oppføring av balkongene for at prosjektet kan gjennomføres. For at ikke sameiet skal få unødvendige kostnader i denne sammenheng bes det derfor om at alle signerer avtalen i forkant av møte.

Vedlagt følger

1. Pristilbud fra Tegan Entreprenør AS SE VEDLEGG 2
2. Oversikt over anslåtte kostnader pr seksjon som får balkong/fransk balkong basert på gjeldene pristilbud. Det presiseres at dette kun er et anslag, og at prisen kan avvike noe etter gjennomført prosjekt. SE VEDLEGG 3 ,4,5 OG 6
3. Utkast til avtale mellom eierseksjonssameiet og den enkelte som får balkong. SE VEDLEGG 7 ,8,9 0G 10

Sameiet vil ikke starte opp prosjekt eller signere avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som kan få balkong/fransk balkong har signert avtalen.

Forslag til vedtak: Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Tiltaket finansieres ved lån som særfordeles på de som får balkong/lån.

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Forslag fra styret om at vedlikehold av vinduer og fasade, samt etablering av balkonger/franske balkonger med en forventet kostnad på ca kr 19.500.000 millioner ink. mva finansieres ved ved låneopptak med nedbetalingstid på 20 år. Rente 7,15 % nominell .

Oversikt over anslag økte felleskostnader pr. mnd. pr seksjon som følge av låneopptak. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet.

Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2.

Ordningen koster kr. 15 450,- i etableringsgebyr (engangskostnad) + evt. gebyr til bank
Årlig vedlikeholdskostnad er på kr. 7 426,-.
Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Forslag til vedtak: Det vedtas å etablere individuell nedbetalingsordning på sameiets lån.

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Oppdatering av sameiets vedtekter

Vedtektene § 4 får følgende tillegg:

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene.

VEDLEGG 1

INFORMASJON TIL SEKSJONSEIERNE – FORSLAG OM OPPFØRING AV BALKONGER

Styret viser til pågående dialog om utskifting av vinduer i tillegg til muligheten for å oppføre balkonger i sameiet.

Nødvendig utskifting av vinduer er et ansvar som styret har og kan fatte vedtak om imens bygging av balkonger krever vedtak fra årsmøte/ekstraordinært årsmøte

Dette tiltaket innebærer en fasadeendring og krever derfor 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet (, jf. eierseksjonsloven § 49 andre ledd bokstav a).

Plan & bygningsetaten har godkjent bygging av balkonger og franske balkonger, men stiller krav på at alle balkonger/franske dører som er med i søknaden må bygges . Dette for at det skal være en pen og symmetrisk fasade.

PRESMISS: ALLE SOM KAN FÅ MÅ VÆRE MED PÅ PROSJEKTET.

Styret har av den grunnen undersøkt muligheten for å finansiere både det nødvendige vedlikeholdet (bytte av vinduer der kostnaden fordeles ihht brøk) og balkonger (belastes kun de som får balkong/franske dører) gjennom låneopptak.

Dette vil si at ingen av seksjonseierne behøver å ta opp individuelle lån eller refinansiere eksisterende lån. Styret og OBF har ordnet en kollektiv finansiering gjennom økning av byggets lån. Dette vil medføre en økning i de månedlige fellesutgiftene som en del av betjeningen av det nye lånet.
Kun de som får balkong vil få økte felleskostnader i forbindelse med etablering av balkonger.

FORDELER MED BALKONG

- Bygget vil få et langt penere og klassisk uttrykk som vil gi hele sameiet og gaten et løft.
- Leilighetene vil stige langt mer i verdi (4-500 000kr) enn etableringskostnaden for balkongene er.
- De seksjonene som kan få fullverdig balkong vil kunne nyte sjøutsikt og økt livskvalitet, samt mer lys og frisk luft inn til leilighetene.
- Leilighetene vil være lettere å omsette da de vil kunne attraktive for en større målgruppe.

Saken vil behandles på et ekstraordinært årsmøte i september. Innkalling oversendes om kort tid.

Tiltaket krever 2/3 flertall på årsmøtet.

Kostnadene for balkong utbygning vil bli dekket ut av de seksjonseierne som får balkong.

Det må innhentes skriftlig godkjenning fra disse seksjonseierne om at de aksepterer kostnadene forbundet med oppføringen(, jf. esl. § 29 andre ledd). Kostnadene fordeles basert på kostnad pr balkong/fransk balkong.

Seksjonseierne som får balkong vil få vedlikeholdsansvar for balkongene. Det vil bli lagt inn i vedtektenes § 4. Dog vill rekkverk være pulverlakkert aluminium med minimalt behov for vedlikehold, det samme vil gjelde bunndekket som vil være vedlikeholdsfritt kompositt-dekke.

Som nevnt så må alle som får balkong tilslutte seg vedtaket.

Vedlegger utkast til avtaler/erklæring om kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar. Det bes om at den enkelte som kan få balkong/fransk balkong setter seg inn i innholdet i forkant av møtet .

VEDLEGG 2

Eierseksjonssameiet Svoldergata 4

Dato: 28.05.2025

Deres ref.: styreleder Morten Schjoldager

Tilbudsbrev Svoldergata 4 – nye balkonger, vindusutskifting, rehabilitering av eksisterende balkonger

Viser til den hyggelige henvendelsen angående muligheten for å etablere nye balkonger, rehabilitere eksisterende balkonger samt å skifte eksisterende vinduer og etablere nye balkongdører.

Vi har gleden av å kunne tilby følgende arbeider:

- Etablering av nye balkonger, totalt 30 stk på nordvest-fasaden
- Etablering av nye franske balkonger, totalt 24 stk på sørøst fasaden
- Levering og montering av nye vinduer og balkongdører
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 12 stk på sørvest-fasaden
- Rehabilitering av eksisterende balkonger, totalt 6 stk på nordøst fasaden

Se tilbudssammendrag på neste side.

NB! Alle priser er eks mva.

Svoldergata 4 - tilbudssammendrag			
Etablering av nye balkonger (30 stk) inkl bygnigsmessige arbeider (Nordvest fasade)	antall	pris pr stk	sum
Ett-roms leil.	20	kr 208 954,00	kr 4 179 080,00
To-roms leil.	5	kr 219 554,00	kr 1 097 770,00
To-roms leil- (hjørneleil.)	5	kr 247 954,00	kr 1 239 770,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	30	kr 22 986,00	kr 689 580,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	35	kr 10 865,00	kr 380 275,00
Nye vinduer 1. etg. (Nordvest fasade)	12	kr 10 865,00	kr 130 380,00
Nye vinduer trappeoppgang (opsjon - ikke summeres)	5	kr 9 846,00	kr 49 230,00
Etablering av franske balkonger inkl bygningsmesside arbeider	24	kr 62 846,00	kr 1 508 304,00
Riving av eksisterende vinduer og montering av nye 2-fløy balkongdører . Gjelder franske balkonger	24	kr 22 986,00	kr 551 664,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer. Gjelder 2.-6. etg (nordvest fasade)	48	kr 10 865,00	kr 521 520,00
Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk)	*12*	*kr 129 846,00*	*kr 1 558 152,00*
Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger (12stk) (opsjon - ikke summeres)	12	kr 98 864,00	kr 1 186 368,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer soverom	12	kr 10 460,00	kr 125 520,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer kjøkken	12	kr 9 850,00	kr 118 200,00
Riving av eksisterende og montering av nye balkongdører	12	kr 13 860,00	kr 166 320,00
Riving av eksisterende og montering av nye vinduer stua	6	kr 11 568,00	kr 69 408,00
Riving av eksisterende og montering av nye store faskarmvinduer stua (mot balkong)	24	kr 14 650,00	kr 351 600,00
Alt.1 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)	*6*	*kr 84 486,00*	*kr 506 916,00*
Alt.2 Rehabiltering av små balkonger (6 stk)(opsjon - ikke summeres)	6	kr 56 248,00	kr 337 488,00
Rigg og drift	1	kr 2 268 495,00	kr 2 268 495,00
Totalsum (eks mva):			**kr 15 462 954,00**

Etablering av nye balkonger pr leilighetstype:

1. Ett-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (2,1x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (1stk)

2. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (3,7x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nytt vindu (2 stk)

3. To-roms leilighet (hjørneleilighet)

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av balkong konstruksjon (4,25x1,2 m) inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Etablering av franske balkonger:

1. To-roms leilighet

- Etablering av åpning fro 2-fløy balkongdør, skjæring av teglsteinsvegg
- Levering og montering av konstruksjon for fransk balkong inkl rekkverk
- Levering og montering av 2-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende vinduer og levering og montering av nye vinduer (2 stk)

Rehabilitering av eksisterende balkonger 12 stk:
Det ble observert betydelige betongskader på de eksisterende balkongene som krever umiddelbar reparasjon for å forhindre ytterligere sprekkdannelse og karbonisering av armeringen. Videre er det nødvendig å legge et robust membransystem for å beskytte det eksisterende balkongdekke og forhindre ytterligere vanninntrenging.

Vi vil presentere to alternativer for rehabilitering av de eksisterende balkongene.

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Montering av nye vinduer på tre-roms leiligheter prises pr stk:

- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i soverom
- Riving av eksisterende og montering av nytt vindu i kjøkken
- Riving av eksisterende og montering av nytt 1-fløy balkongdør
- Riving av eksisterende og montering av nytt fastkarm vindu i stua

NB: Bortkjøring av gamlevinduer samt beslag under vinduer og balkongdør er også medtatt i prisen.

Rehabilitering av eksisterende små balkonger på nordøst fasade 6 stk:

Alt 1. Rehabilitering av eksisterende balkonger med nye glassrekkverk

- Betongsaging av eksisterende betongbrystninger (NB: forbehold om det lar seg å gjøre mtp konstruksjonssikkerhet/stabiliteten av resten av balkongkonstruksjon)
- Bort kjøring og deponering av betongbrystning
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke
- Levering og montering av nye glassrekkverk

Alt 2. Rehabilitering av eksisterende balkonger med rehabilitering av eksisterende brystninger

- Betongrehabilitering og overflate behandling av eksisterende brystninger
- Forhøyning av betong brystning slik at total høyde av brystning blir 1 m (1,2 m for 5. og 6. etg)
- Lett betongrehabilitering av balkongdekke
- Priming og legging av membransystem type epoxy belegg eller tilsv.
- Overflatebehandling av underkant av balkongdekke

Kostnader i forbindelse med Rigg og drift:

- Mobilisering, planlegging, prosjektering
- Prosjekt- og byggeledelse
- Avfallshåndtering
- HMS og kvalitetssikring
- Stillasarbeider
- Kran og byggeheis
- Byggegjerde

Totalsum for Rigg og drift: kr 2.268.495,-

Fremdrift/oppstart og byggetid:

Ved signert intensjonsavtale innen 30.06.25 har vi planlagt oppstart av prosjektet med planlegging, mobilisering, prosjektering og tilrigging ila august 2025. Planlagt byggetid ca 5 mnd.

Generelt

Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Evt søknadsarbeider utføres etter timer og medgått, dersom tiltaket er søknadspliktig.
Forbehold om skjulte feil og mangler i eksisterende veggkonstruksjon.

Div. presiseringer

Det er i tilbudet medtatt nødvendig rigg inkl møterom, spis/ skift, toalett ol.
Det forutsettes tilkopling og forbruk av strøm på TH`s anlegg.
Dersom deler av arbeidene utgår må rigg- og driftkapittel beholdes uendret.
Leie av gategrunn er ikke inkludert i tilbud.

Elektroarbeider utføres etter timer og medgått.
Forbehold om miljøfarlige stoffer, gjelder hovedsakelig sanering av gamle vinduer.
Pris for etablering av ny veggventil, inkl kjerneboring: kr 2.650,- pr stk. Vi har lagt til grunn Flexit Friskluftsventil.
Pris for etablering av ny Ventilmontert ventilasjonsvifte med varmegjenvinning, inkl kjerneboring: kr 7.850,- pr stk.

Nye vinduer og balkongdører
Vi bruker kun kvalitets vinduer og balkongdører fra norsk produsent Fjerdingstad eller Nordan.
Vi har lagt til grunn 2-lags glass Energi 2s MTECH/Ar, Oppbygning 4ES+18G+4+18G+ES4.
Alle vinder og balkongdører leveres som Alu - beslåtte vinduer.
Tilleggspris for solvarmedempende nye vinduer: kr 1.680,- pr m2 glass.
I forbindelse med etablering av større åpninger for nye balkongdører og vinduer, har vi lagt til grunn skjæring og tilpasning av teglsteingvegg og bakenforliggende treveggkonstruksjon. Evt saging av betongvegg utføres etter timer og medgått, da er det ukjent armerings type i eksisterende betongveggen.
Nye fasadestålplater ved siden av vinduer kan leveres for kr 1.820,- pr m2.
Teglsteins fasade – evt utbedring av teglsteins fasade kan utføres etter timer og medgått. Under befaring ble observert en del av sprekker på fasade som skal utbedres ganske fort for å stoppe videre utvikling av sprekkdannelser.

Stillaser
Vi har lagt til grunn fasadestillas.

Soliditet og forsikring
Vårt firma har ansvarsforsikring hos IF Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Prosjektorganisasjon
Vår prosjektorganisasjon består av kvalifiserte fagfolk, inkludert sivilingeniører og fagskoleingeniører. Byggeledelsen er basert på norske standarder og beste praksis.

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Kvalitetskontroll AS. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt.

Vi er registrert i startbank.

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Mvh
Chris Gangsøy
Daglig leder og fagskoleingeniør
Tegan Entreprenør AS
Mob: 979 71 763

VEDLEGG 3

Lånekalkulator for bedrifter

Sjekk hva et lån vil koste, send oss en søknad og vi vil kontakte deg.

Lånekalkulator

Lånetype:	Annuitetslån
Lånebeløp:	19 500 000 kr
Løpetid:	20 år
Avdragsfrihet:	0 år
Etableringsgebyr:	7 500 kr
Terminer per år:	12
Termingebyr	70 kr
Nominell rente:	7,15%
Effektiv rente:	7,40%
Første terminbeløp:	153 021 kr

Nedbetalingsplan per termin de 2 første år av løpetiden

Dato	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
09.08.2025	7 500	7 500	0	19 500 000
09.09.2025	153 021	118 485	34 536	19 465 464
09.10.2025	153 021	114 463	38 558	19 426 906
09.11.2025	153 021	118 042	34 979	19 391 927
09.12.2025	153 021	114 031	38 990	19 352 937
09.01.2026	153 021	117 593	35 428	19 317 509
09.02.2026	153 021	117 377	35 644	19 281 865
09.03.2026	153 021	105 830	47 191	19 234 674
09.04.2026	153 021	116 874	36 147	19 198 527
09.05.2026	153 021	112 895	40 126	19 158 401
09.06.2026	153 021	116 411	36 610	19 121 791
09.07.2026	153 021	112 443	40 578	19 081 213
09.08.2026	153 021	115 943	37 078	19 044 135
09.09.2026	153 021	115 717	37 304	19 006 831
09.10.2026	153 021	111 768	41 253	18 965 578
09.11.2026	153 021	115 240	37 781	18 927 797
09.12.2026	153 021	111 304	41 717	18 886 080

Årlig nedbetalingsplan hele løpetiden

År	Terminbeløp	Renter og gebyrer	Avdrag	Restgjeld
2025	619 584	472 521	147 063	19 352 937
2026	1 836 252	1 369 395	466 857	18 886 080
2027	1 836 252	1 334 898	501 354	18 384 726
2028	1 836 252	1 298 205	538 047	17 846 679
2029	1 836 252	1 257 863	578 389	17 268 290
2030	1 836 252	1 215 359	620 893	16 647 397
2031	1 836 252	1 169 483	666 769	15 980 628
2032	1 836 252	1 120 533	715 719	15 264 909
2033	1 836 252	1 067 130	769 122	14 495 787
2034	1 836 252	1 010 499	825 753	13 670 034
2035	1 836 252	949 485	886 767	12 783 267

2036	1 836 252	884 238	952 014	11 831 253
2037	1 836 252	813 461	1 022 791	10 808 462
2038	1 836 252	738 043	1 098 209	9 710 253
2039	1 836 252	656 896	1 179 356	8 530 897
2040	1 836 252	569 974	1 266 278	7 264 619
2041	1 836 252	476 092	1 360 160	5 904 459
2042	1 836 252	375 685	1 460 567	4 443 892
2043	1 836 252	267 764	1 568 488	2 875 404
2044	1 836 252	152 014	1 684 238	1 191 166
2045	1 223 775	32 609	1 191 166	0
Summer	36 732 147	17 232 147	19 500 000	0

Aktuelle lenker

» Les mer om dine finansieringsmuligheter
» Les mer om søknadsprosessen

© DNB

VEDLEGG 4

	eks mva	ink mva	antall	pris per balkong
total tilbud	kr 15 462 954,00	kr 19 328 692,50		
særfordelt-balkonger 1 rom	kr 4 179 080,00	kr 5 223 850,00	20	kr 261 192,50
særfordelt-balkonger 2 rom	kr 1 097 770,00	kr 1 372 212,50	5	kr 274 442,50
særfordelt-balkonger 2 rom hjørne	kr 1 239 770,00	kr 1 549 712,50	5	kr 309 942,50
særfordelt fransk balkong	kr 1 508 304,00	kr 1 885 380,00	24	kr 78 557,50
felles ihh fordeligsnøkkel	kr 7 438 030,00	kr 9 297 537,50		
SUM		kr 19 328 692,50		

VEDLEGG 5

				LÅN 1		LÅN 2		
SNR	**Alminnelig fordelings-nøkkel**	**%**	**% ekskl. garasje**	**Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling**		**Balkong - alternativ fordeling**		**Total andel fellesgjeld**
1	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
2	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
3	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
4	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
5	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
6	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
7	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	-	kr 81 386
8	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	-	kr 81 386
9	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	-	kr 120 451
10	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	-	kr 120 451
11	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
12	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
13	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
14	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
15	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
16	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
17	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
18	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
19	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
20	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
21	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	274 443	kr 394 894
22	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	309 943	kr 430 394
23	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
24	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
25	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
26	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
27	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
28	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
29	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
30	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
31	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
32	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
33	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	274 443	kr 394 894
34	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	309 943	kr 430 394
35	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
36	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
37	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
38	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
39	37	1,30 %	1,36 %	kr	120 451	kr	78 558	kr 199 009
40	70	2,45 %	2,57 %	kr	227 881	kr	-	kr 227 881
41	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579
42	25	0,88 %	0,92 %	kr	81 386	kr	261 193	kr 342 579

SNR	Alminnelig fordelings-nøkkel	%	% ekskl. garasje	Fordeling vinduer og fasade - alminnelig fordeling	Balkong - alternativ fordeling	Total andel fellesgjeld
43	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
44	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
45	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
46	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
47	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
48	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
49	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
50	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
51	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
52	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
53	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
54	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
55	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
56	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
57	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
58	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
59	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
60	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
61	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
62	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
63	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 78 558	kr 199 009
64	70	2,45 %	2,57 %	kr 227 881	kr -	kr 227 881
65	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
66	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
67	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
68	25	0,88 %	0,92 %	kr 81 386	kr 261 193	kr 342 579
69	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 274 443	kr 394 894
70	37	1,30 %	1,36 %	kr 120 451	kr 309 943	kr 430 394
71	134	4,69 %	0,00 %	kr 436 229	kr -	kr 436 229
	2 856	100,00 %	100,00 %	kr 9 297 538	kr 10 031 155	kr 19 328 693
		95,31 %				

VEDLEGG 6

	ESTIMAT Økning Renter og avdrag - felleskostnader pr mnd		
snr	**Fasade- og vinduslån**	**Balkonglån**	**Totale renter og avdrag**
1	kr 1 793	kr -	kr 1 793
2	kr 948	kr 618	kr 1 566
3	kr 948	kr 618	kr 1 566
4	kr 948	kr 618	kr 1 566
5	kr 948	kr 618	kr 1 566
6	kr 1 793	kr -	kr 1 793
7	kr 640	kr -	kr 640
8	kr 640	kr -	kr 640
9	kr 948	kr -	kr 948
10	kr 948	kr -	kr 948
11	kr 1 793	kr -	kr 1 793
12	kr 948	kr 618	kr 1 566
13	kr 948	kr 618	kr 1 566
14	kr 948	kr 618	kr 1 566
15	kr 948	kr 618	kr 1 566
16	kr 1 793	kr -	kr 1 793
17	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
18	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
19	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
20	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
21	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
22	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
23	kr 1 793	kr -	kr 1 793
24	kr 948	kr 618	kr 1 566
25	kr 948	kr 618	kr 1 566
26	kr 948	kr 618	kr 1 566
27	kr 948	kr 618	kr 1 566
28	kr 1 793	kr -	kr 1 793
29	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
30	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
31	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
32	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
33	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
34	kr 948	kr 2 439	kr 3 386
35	kr 1 793	kr -	kr 1 793
36	kr 948	kr 618	kr 1 566
37	kr 948	kr 618	kr 1 566
38	kr 948	kr 618	kr 1 566
39	kr 948	kr 618	kr 1 566
40	kr 1 793	kr -	kr 1 793
41	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
42	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
43	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
44	kr 640	kr 2 055	kr 2 695
45	kr 948	kr 2 159	kr 3 107
46	kr 948	kr 2 439	kr 3 386

47	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
48	kr	948	kr	618	kr	1 566
49	kr	948	kr	618	kr	1 566
50	kr	948	kr	618	kr	1 566
51	kr	948	kr	618	kr	1 566
52	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
53	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
54	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
55	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
56	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
57	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
58	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
59	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
60	kr	948	kr	618	kr	1 566
61	kr	948	kr	618	kr	1 566
62	kr	948	kr	618	kr	1 566
63	kr	948	kr	618	kr	1 566
64	kr	1 793	kr	-	kr	1 793
65	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
66	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
67	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
68	kr	640	kr	2 055	kr	2 695
69	kr	948	kr	2 159	kr	3 107
70	kr	948	kr	2 439	kr	3 386
71	kr	-	kr	-	kr	-
	kr	69 721	kr	78 922	kr	148 642

VEDLEGG 7

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 17-20,29-32,41-44,53-56 og 65-68 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 20 balkonger er ca kr 5 223 850 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 5 223850/20=261.193,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 20 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 8

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 21,33,45,57 og 69 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 372 212 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 372 212 /5=274 442,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 9

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 22,34,46,58 og 70 rett til å montere balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av balkongene. Totalpris for oppføring av 5 balkonger er ca kr 1 549 712 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr balkong er anslått til 1 549 712 /5 = 309 942,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 5 seksjonseiere som inngår avtale om montering av balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk balkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____	_____
Styrets leder for	Styremedlem for
Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	**Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

VEDLEGG 10

AVTALE

Mellom Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 (heretter sameiet) og

Eier av seksjon._____ , navn _____ , Adresse: _____ (heretter seksjonseier)

er inngått slik avtale:

I ekstraordinært årsmøte den 21.08.2025 ble det fattet vedtak som gir eierne av seksjon 2-5, 12-15,24-27, 36-39, 48-51 og 60-63 rett til å montere fransk balkong utenfor egen seksjon.

Prosjektet gjennomføres ved at Sameiet inngår kontrakt med Tegan Entreprenør AS om oppføring av de franske balkongene. Totalpris for oppføring av 24 franske balkonger er ca kr 1 885 380 ink. mva. pluss eventuelle tillegg. Pris pr fransk balkong er anslått til 1 885 380 /24 = 78 558,-.

Det er en forutsetning for gjennomføringen at alle 54 seksjonseiere som gis rett til oppføring av balkong og fransk balkong signerer Avtale med Sameiet om montering av fransk balkong, og aksepterer alternativ lånebrøk som avviker gjeldene sameiebrøk.

Kostnadene med prosjektet deles med like seksjoner på de 24 seksjonseiere som inngår avtale om montering av fransk balkong. Sameiet skal ikke pådras kostnader av noen art i tilknytning til anskaffelsen av balkonger.

Avtalen;

1. Undertegnede eier av seksjonsnr xxxxx i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 bestiller herved 1, stk franskbalkong utenfor min seksjon på de vilkår som fremgår av protokoll fra I ekstraordinær generalforsamling den 21.08.2025 og denne avtale.

2. Eier av seksjonsn. xxxxx vedkjenner seg alternativ lånebrøk iht. Avtale, m.m. og detaljer i innkallingen til ekstraordinært årsmøte. Seksjonseier er innforstått med at det kan tilkomme ytterligere kostnader grunnet uforutsette forhold, el. lign, og forplikter seg til å dekke også disse kostnadene.

3. seksjonseier erkjenner å ha avgitt uttrykkelig samtykke til av vedtektene får følgende tillegg som er bindende for seg og fremtidige eiere av seksjonen:

   «Seksjonseier med balkong har det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftningsansvaret for hele eller deler av balkongen».

   Formålet med bestemmelsen er at seksjonseiere uten balkong ikke skal pådras kostnader hverken til anskaffelse, vedlikehold eller utskiftning av balkongene.

4. Sameiet vil ikke inngå avtale med utførende før samtlige seksjonseiere som får balkong eller fransk balkong – 54 seksjonseiere har signert avtalen.

5. Selv om Sameiet står som medkontrahent i avtalen med Tegan Entreprenør AS, vil det være de seksjonseierne som inngår avtale om anskaffelse av balkong som bærer risikoen for leveransen. Sameiet plikter å representere disse seksjonseierne ved evt reklamasjoner / tvister, men «balkongkjøperne» er solidarisk ansvarlige overfor Sameiet for enhver kostnad Sameiet pådras i den forbindelse. «Balkongkjøperne» dekker slike kostnader innad i gruppen med like seksjoner på hver. Enhver beslutning om evt reklamasjon tilbakeholdelse av vederlag, søksmål eller lignende fattes med vanlig flertall innad i gruppen.

6. Denne avtale er inngått i to likelydende eksemplarer - ett til hver av partene.

   Oslo 2025

_____ _____

Styrets leder for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

Styremedlem for **Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

_____

eier av seksjonsnr

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 21.08.2025 kl. 19:00 - Gabels Hus Clarion Hotel.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette C. Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 27 seksjonseiere/aksjeeiere og 13 representert med fullmakt, til sammen 40 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:

Anette C. Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Morten Håkon Schjoldager og Silje Vatne Heggem 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. Orientering

2.1 Orientering om fasade- og vindusprosjekt

Styret og Tegan Entreprenør AS orienterte om vindus- og fasadeprosjekt i sameiet. Tiltakene er nødvendig vedlikehold og vil finansieres ved lån fordelt etter sameiebrøk. Tegan Entreprenør AS vil gjennomføre prosjektet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Forslag

3.1 Forslag fra styret om balkongutbygging

Det vedtas at eierne av seksjonene iht. vedlagte liste og pristilbud gis rett til å montere bruksbalkonger / franske balkonger utenfor vedkommende sin seksjon. Forslaget

forutsettes av at nevnte seksjoner tilslutter seg følgende:

1. Balkongutbygger vedkjenner seg at utbygger skal dekke alle kostnader forbundet med oppføringen- kostnadene fordeles mellom seksjonseierne som får balkong/ fransk balkong iht. pristilbud fra leverandør og anslått kostnadsfordeling vedlagt innkallingen i form av særfordelt lån
2. Seksjonseierne overtar fullt vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret. **Vedtektene § 4** får følgende tillegg: «Seksjonseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene - herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.»

Eiere som får balkong og fransk balkong må i tillegg tilslutte seg alternativ kostnadsfordeling og vedlikeholdsansvar jf. esl. §§ 29 (2) og 33 (3).

Vedtak:

Vedtatt med 37 stemmer for 3 stemmer mot

3.2 Finansiering av fasade- og vindusprosjekt

Styret får mandat til å ta opp lån i DNB på inntil kr 19 500 000,- millioner med en nedbetalingstid på 20 år. Styret får fullmakt til å overstige det ovennevnte beløp med 15% uten ny behandling i årsmøtet. Årsmøtet ber om at styret orienterer seksjonseierne ved eventuelle overskridelser. Eierne aksepterer økte felleskostnader tilsvarende sameiets utgifter til långiver ved låneopptaket.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

3.3 Individuell nedbetalingsordning på lån

Styret foreslås at det etableres ordning om særfordelt lån med individuell innbetalingsmulighet (IN-lån) på vedtatte lån i sak 3.2. Ordningen tres i kraft etter at avtale er signert med forretningsfører om ordning og lånet er tatt opp. forretningsfører/ styret orienterer eierne om når ordningen er aktiv.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

4. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:54

Protokoll ekstraordinært møte for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	22.08.2025
Sekretær	Anna Elisabeth Måbäck (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Morten Håkon Schjoldager (sign.)	26.08.2025
Protokollvitne	Silje Vatne Heggem (sign.)	26.08.2025

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Garnæs
SVOLDERGATA 4

Dato: 13.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86528512
9056530

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 229

Vi viser til bestilling av 20260313 for SVOLDERGATA 4.

GNR. 211 BNR. 229

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.03.1898.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1262 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

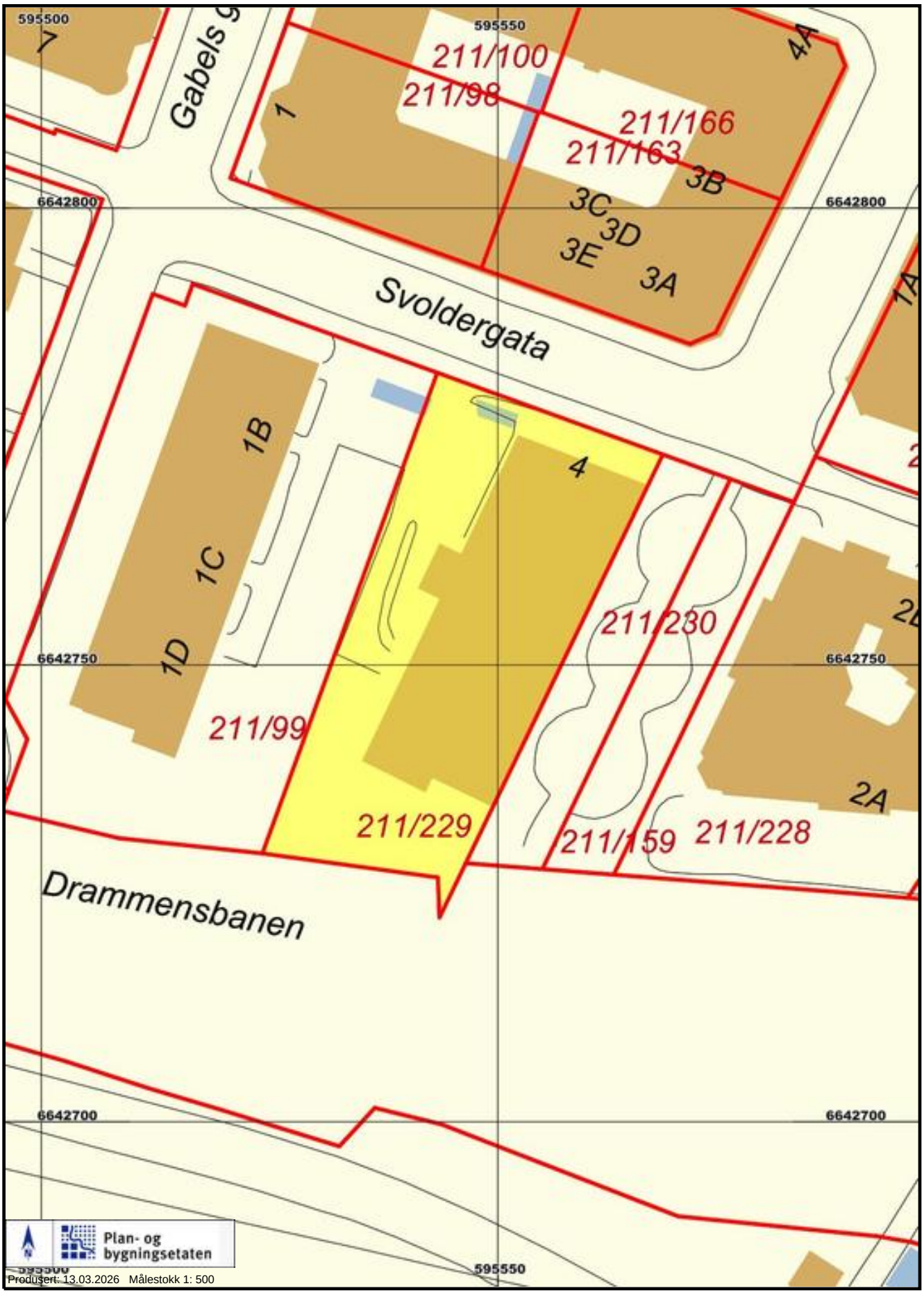
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


595500
595550
Gabels g
211/100
211/98
211/166
211/163
4A
1
3B
3C
3D
3E
3A
6642800
Svoldergata
1A
1B
4
1C
1D
211/230
6642750
211/99
2A
211/229
211/159
211/228
Drammensbanen
6642700
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 13.03.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

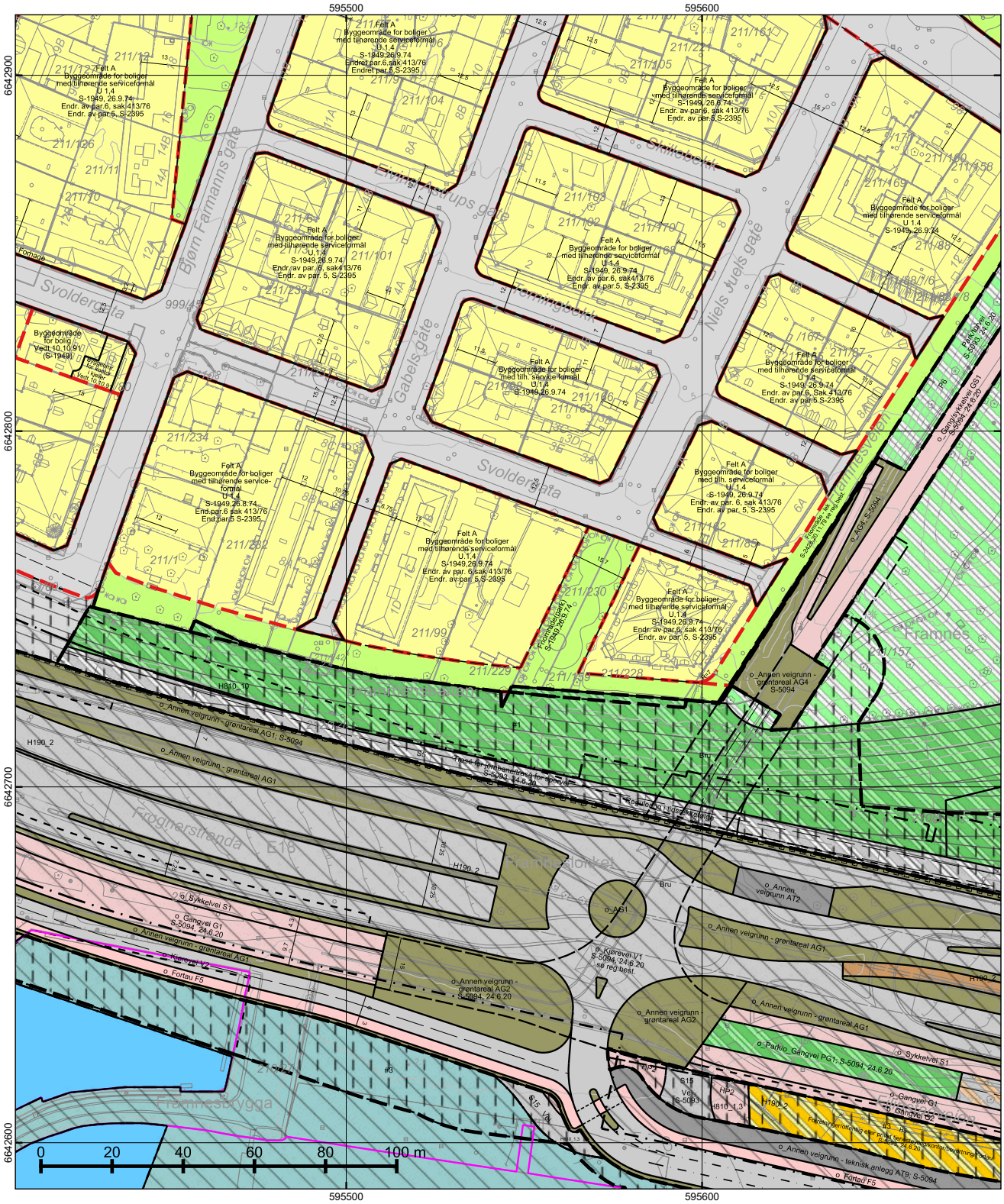
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154460/ 86528512
Adresse: Svoldergata 4
Gnr/Bnr: 211/229
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark


595500
595600
6642900
6642800
6642700
6642600
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endret par.6, sak 413/76 Endret par.5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilh. service formål U 1.4 S-1949, 26.9.74
Felt A Byggeområde for boliger med tilh. serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par.5 S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende service-formål U 1.4 S-1949, 26.9.74 End.par.6 sak 413/76 End.par.5 S-2395.
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1.4 S-1949,26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Byggeområde for bolig Vedt.10.10.91 (S-1949)
Svoldergata
Bjørn Farmanns gate
Gabels gate
Niels Juels gate
Skattegata
Frognerstranda
Frognerstranda E18
Frognerstranda
Frognerbadet
Frognerbadet (park) S-1949 26.9.74
Frognerbadet
Frognerbadet
Frognerbadet



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

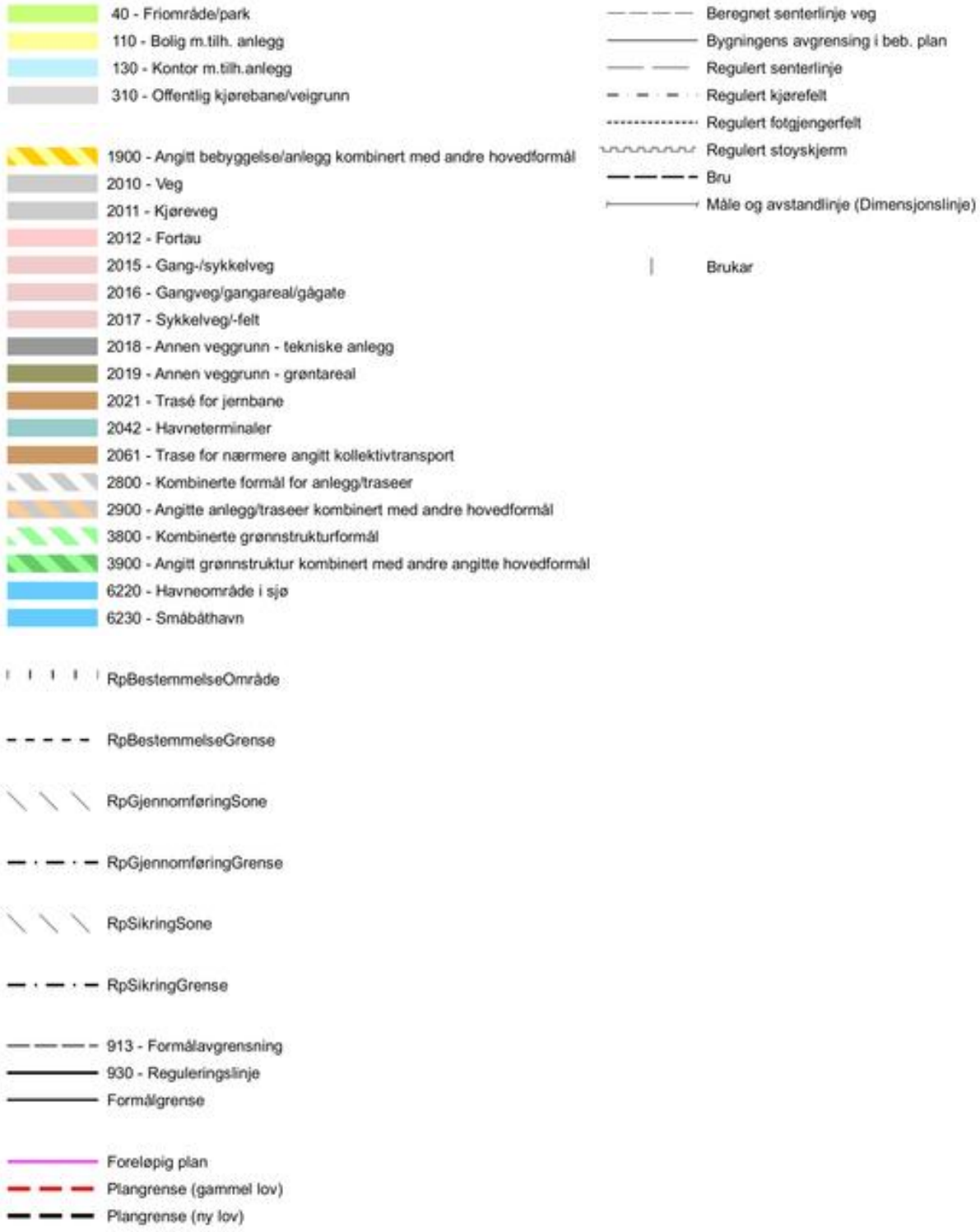
PlottID/Best.nr: 154460/ 86528512
Adresse: Svoldergata 4
Gnr/Bnr: 211/229

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154460/86528512
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-161GO

Vestre bydel I. Regulering av området mellom bygrensen, Solheims- gatas forlengelse, Halvdan Svartes gate, Frognerveien, Niel Juels gate, Bygdøy Alle, Observatoregata, Parkveien, Munkedamsveien, Filipstadveien, fjorden og bygrensen

Vedtaksdato: 17.10.1940
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 194000560
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Med unntak kv. Drammensvn., Solligt.,Thomles gt. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 2983, 42293, 53251, 22853, 54658, 34079, V260778, V070905, V160746, V100745, V280904, V130306, V210599, V080610

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).

Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
   1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
   2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
   3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
   4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene om kring.

Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf.29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".

Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.

Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m
resp. 40 m.
Z medregnes ikke.
Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e.murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder. Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne område mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER
(på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929.
Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler. Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b.Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y.(Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y.(Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y.(Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 - 21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y.(Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y.(Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.

gjelder følgende bestemmelser:

a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y.(Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-1949

Endret reguleringsplan for kvartalene mellom Drammensveien og Drammensbanen fra Leiv Eirikssons gate til Arbiens gate, Ruseløkkveien og Munkedamsveien - Ruseløkka/Hjortnes/Skillebekk, Oslo kommune

Vedtaksdato: 26.09.1974
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197401375
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: V101091, 10385

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Med endringer sak 413/76 og S-2395

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE MELLOM DRAMMENSVEIEN OG DRAMMENSBANEN FRA LEIV EIRIKSSONS GATE TIL ARBIENS GATE, RUSELØKKVEIEN OG MUNKEDAMSVEIEN - RUSELØKKA/HJORTNES/SKILLEBEKK, OSLO KOMMUNE.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 1. Gjeldende byggelinjer, byggegrenser og forhager opprettholdes.

§ 2. I plansone A, B, C og D kan det innpasses sosiale fellesfunksjoner og servicefunksjoner (barnehage, nærbutikker, helsesenter, kafé, ungdomsklubb etc.) dersom disse etter bygningsrådets skjønn i det vesentlige vil betjene strøket.

§ 3. Bygningsrådet kan forlange at det ved byggemelding for enkelteiendommer vises hvordan det omsøkte prosjektet kan passes inn i en plan for det aktuelle kvartal eller den aktuelle plansone.

§ 4. Med bebyggelsesplanen skal det følge plan for plassering av anlegg som nevnt i bygningslovens paragraf 69. Denne planen skal primært sikre beboerne tilfredsstillende opphold i det fri.

§ 5. Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innen den utnyttelsesgraden som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. (Se vedl. kopi av endr. av 9/5-79 sak 2395)

§ 6. Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
- 30% 2-roms leiligheter
- 70% 3-roms eller større leiligheter med hovedvekten på 4-roms.

De ulike leiligheters størrelse (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser.
Tillegg til paragraf 6 se sak 413/76

§ 7. Det enkelte felt skal dekke sitt eget parkeringsbehov. Parkeringen skal søkes samlet i fellesanlegg.
Parkeringsanleggene skal fortrinnsvis lokaliseres til det overordnede veinettet. (Drammensveien, Filipstadveien)
Det skal etableres en bilplass pr. familieleilighet og 0,5 bilplass pr. hybelleilighet (innbefattet 2-roms).

§ 8. Med unntak av Løkkeveien (Dronning Mauds gate) skal gatene være lokale atkomster. I den grad tverrprofilet ikke er vist i reguleringsplanen kan dette fastsettes av bygningsrådet.

§ 9. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

§ 10. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Oslo kommune.

*** SLUTT PÅ S-1949 ***

sak 413/76 i møte 03.11.1076

Forslag til vedtak:

I medhold av par 28 nr. 2 og under henvisning til par 26 g i bygningslov med vedtekt for Oslo, vedtar bygningsrådet endringer av paragraf 6 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til "Ruseløkka/Skillebekkplanen".

§ 6 skal lyde:

a) "Ved nybygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms.

   De ulike leilighetsstørrelser (antall m2) må ikke overstige Husbankens arealgrenser."

b) "Ved ombygging eller delvis ombygging av eksisterende bygg i området skal følgende leilighetsfordeling følges dersom bygningsrådet ikke fastsetter noe annet:
   - 30% 2-romsleiligheter
   - 70% 3-romsleiligheter eller større, med hovedvekten på 4-roms."

Enstemmig vedtatt.

*** SLUTT PÅ 413/76 ***

S-2395,09.05.79

ENDRET REGULERINGSPLAN FOR TRAFIKKSANERING I RUSELØKKA/SKILLEBEKK-OMRÅDET. - FORTAU OVER FRAMNESVEIEN, PARKVEIEN, RUSELØKKVEIEN v/nr.59, I KRYSSENE MUNKEDAMSVEIEN / HUITFELDTS GATE OG RUSELØKKVEIEN / CORT ADLERS GATE. RUSELØKKA/SKILLEBEKKPLANEN: ENDRING AV PARAGRAF 5 I REGULERINGSBESTEMMELSENE (ETASJETALL), OSLO KOMMUNE.

Deres brev av 20.mars 1979.

I medhold av par. 28,1, jfr. par. 27 i bygningsloven av 18. juni 1965 stadfester departementet vedtak av Oslo kommunestyre den 14. mars 1979 om nevnte regulering.

Videre stadfester departementet kommunestyrets vedtak samme dag om endring av par 5 i reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for Ruseløkka/Skillebekk, stadfestet 26. september 1974.

Reguleringsbestemmelsenes par 5 skal lyde:

"Ved nybygg må utnyttelsesgraden holdes innenfor den utnyttelsesgrad som er angitt på reguleringskartet for vedkommende felt. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer".

Oslo

S-5094

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for E18 og Ring 1 på Filipstad

Vedtaksdato: 24.06.2020
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201305991
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5094
24.06.2020

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FFOR E18 OG RING 1 PÅ FILIPSTAD
DELER AV GNR./ BNR.: 8/126, 209/237, 209/238, 210/2, 210/3, 210/13, 210/27, 210/28, 210/31, 210/60, 211/1, 211/2, 211/4, 211/5, 211/80, 211/123, 211/157, 211/229, 211/242, 212/128, 250/7, 999/1, 999/45, 999/126 OG 999/797

1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på to plankart merket BFB – 201305991-2, datert 26.11.2018, revidert 11.06.2019.

2 Arealformål, hensynssoner og bestemmelsesområder

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 (under grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Kjørevei	Felt V7
Annen veigrunn – tekniske anlegg	Felt AT12-AT13

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_1

Vertikalnivå 2 (på grunnen)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V5
Fortau	Felt F1-F6
Gang-/sykkelvei	Felt GS1
Gangvei	Felt G1-G3
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1-AG5
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT2-AT10
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1

- Kombinert Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og Grønnstruktur, offentlige

Gangvei/Trasé for sporvei/Park	Felt GSP1

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Rigg- og anleggsområde	#1
Kollektivfelt	#2
Område med undersøkelsesplikt	#3
Område for regulering i tidsrekkefølge 1 og 2	#4
Rømningsområde	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

Vertikalnivå 3 (over grunnen, bru)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Gang-/sykkelvei	Felt GS2
Gangvei	Felt G3
Sykkelvei	Felt S2

- Kombinert Grønnstruktur og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, offentlige

Park/Gangvei	Felt PG2

Regulert i tidsrekkefølge 3: Reguleringsplan med fremtidig trikkelinje

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (offentlige)

Kjørevei	Felt V1-V2
Fortau	Felt F1-F2, F4
Sykkelvei	Felt S1
Annen veigrunn - grøntareal	Felt AG1, AG 3
Annen veigrunn - tekniske anlegg	Felt AT9
Trasé for sporvei	Felt SV4
Trasé for sporvogn/buss	Felt K1/SV4
Trasé for buss	Felt K1
Kollektivholdeplass	Felt H1
Parkeringsplasser varelevering	Felt PA1

- Hensynssoner

Andre sikringssoner (tunnel)	H190_2
Bevaring kulturmiljø	H570

- Bestemmelsesområder

Område med undersøkelsesplikt	#3
Rømningsområder	#5
Rotsone eik	#6
Varelevering	#7

3 Fellesbestemmelser

3.1 Detaljavklaring i plan

Tiltaket slik det fremgår av tekniske planer utarbeidet av Statens vegvesen, for jernbane datert 10.02.2017, for E18 datert 02.12.2016 og for Ring 1 datert 05.01.2017, er detaljavklart med unntak av følgende:

- Støyskjermer
- Påbygg av ventilasjonstårn
- Lehus på holdeplasser
- Tekniske bygg over bakken AT 2-AT 10
- Munkedamskrysset med trikk
- Gang- og sykkelbru (Framnes bru) over Ring 1 og jernbanen, dersom brua bygges smalere enn regulert

3.2 Utforming av samferdselsanlegg

Tiltaket gjennomføres som vist i prinsipp i illustrasjonsplan datert 10.02.2017, slik at den samlede kvalitet opprettholdes. Havnepromenaden skal utføres i samsvar med prinsippene i tegning J 111, J 112 og J 113 i illustrasjonsplanen, også til rekreativ bruk.
Beplantningsområder med trær og busker skal ha et vekstlag med tilstrekkelig dybde og utstrekning for å sikre gode vekstvilkår.

3.3 Materialbruk
Materialer for bygninger og anlegg skal gi lavt klimagassutslipp og god klimatilpasning med værbestandighet, være varige, ha høy funksjonell og estetisk kvalitet, og ha lave utslipp av skadelige stoffer. For støttemurer langs Framnesveien gjelder samme materialbruk som for Framnes bru. Materialbruk framgår av illustrasjonsplanen, datert 10.02.2017. Materialer i anlegget bør ha gjenbruksmulighet ved rehabilitering, ombygging og riving.

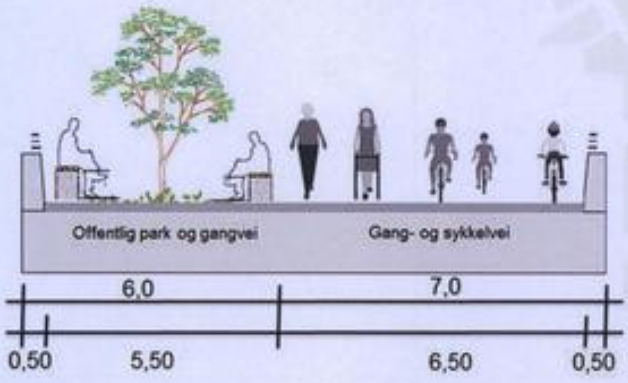
3.4 Tilstøtende bebyggelse
Det tillates ikke utkragede bygningsdeler over veggrunn med unntak over felt G2, der det kan tillates utkragning på inntil 2,0 meter og med fri høyde minst 4,0 meter.

3.5 Annen veigrunn - felt AG5
I felt AG5 kan det etableres bussreguleringsplasser som vist i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017. Feltet opparbeides som grøntareal dersom behovet for bussregulerings-plasser faller bort når Fjordtrikken er bygget.

4 Utforming av Ring 1 mellom Munkedamskrysset og tunnelportalene ved Framnesallmenningen
Gaten skal beplantes som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Det skal så langt mulig plasseres benker, sykkelstativ og annen gatemøblering innenfor felt F2, F3 og F4 som vist i prinsipp i illustrasjonsplanen for Ring 1, datert 10.02.2017.

5 Framnes bru
5.1 Fri høyde
Fri høyde på 6,35 meter skal gjelde for brua over jernbaneområdet. Dersom det i byggeplanfasen kan dokumenteres for Bane NOR at det er gjennomførbart med fri høyde 6,20, kan slik avstand legges til grunn. Prosjektert løsning skal godkjennes av Bane NOR.

5.2. Utforming av bru, felt GS2 og PG2
Brukonstruksjonen skal utformes med åpninger i brudekket som vist i prinsipp i illustrasjonsplan for Ring 1, datert 10.02.2017. Brua skal opparbeides med grønt som angitt i prinsipp på tegning, figur 1. Minste bredde på sykkelvei er 3,0 meter og minste bredde på gangvei/fortau er 2,5 meter.



Figur 1 – Illustrasjonen viser prinsipp for utforming av brua.

6 Lehus

Venteareal for kollektivtransport (felt H1) skal opparbeides med lehus.

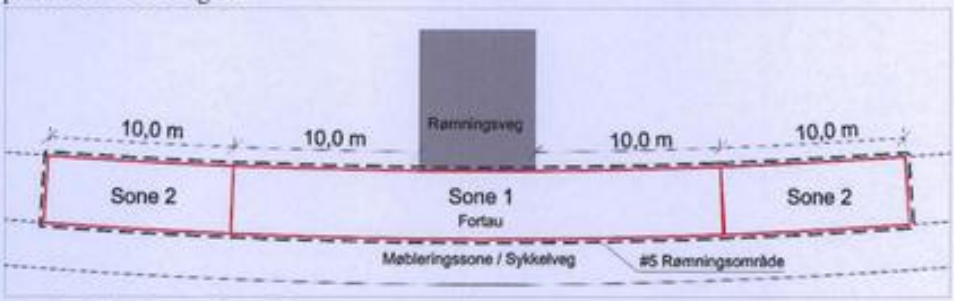
7 Felt G1 og G2 (del av Havnepromenaden)

Områdene skal ha en grønn arealfaktor på minimum 0,2. Faktoren skal beregnes etter reglene i områdereguleringsplan for Filipstad.

8 Bygg for rømningsveier og underjordiske tekniske rom

8.1 Det kan oppføres bygg for rømningsveier fra tunnelen med inntil 40 m^2 BRA over terreng i hvert av feltene AT3-AT8. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Maksimal tillatt høyde er 5,0 meter over tilstøtende fortausnivå. Byggene skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Konstruksjoner for rømningsveier og underjordiske tekniske rom kan overbygges. De deler som stikker over terreng skal integreres i fasade for tilstøtende bebyggelse. Konstruksjonenes fasade mot gaten skal av den grunn trekkes 0,2 meter tilbake fra regulert fasadeliv. Tiltak innenfor feltene AT3-8, AT10 og AT13 skal være forelagt og godkjent av Statens vegvesen før kommunen gir rammetillatelse.

8.2 Rundt rømningsutganger skal det sikres et rømningsområde på tilstøtende fortau, merket #5 (se figur 2). Innenfor sone 1 tillates ikke plassering av løse eller faste objekt. Innenfor sone 2 tillates kun utplassering av objekter som umiddelbart kan fjernes ved evakuering av tunnelen. Elementer som tilhører veianlegget, herunder trafikkskilt og lysmaster, kan plasseres i sone 1 og 2.



Figur 2 – Planskisse med sonedeling av rømningsområde

9 Tekniske bygg

Det kan oppføres teknisk bygg med inntil 160 m^2 BRA over terreng i felt AT2. Maksimal høyde er 5,0 meter over tilstøtende veinivå. Areal under terreng skal ikke medregnes i BRA. Bygget skal ha grønt tak. Ventilasjonstårn i felt AT10 skal bygges på. Tillatt gesimshøyde for tårnet er kote +50. Høydeangivelser er her angitt i henhold til NN 2000. Innenfor feltene S1, SV1, G1 og G2 kan det etableres likeretterstasjon for trikkedrift under terreng, integrert i rampekonstruksjonen. Tekniske bygg og ventilasjonstårn skal ha høy kvalitet i utforming og materialbruk. Ved påbygging av ventilasjonstårnet skal det sikres en god tilpasning til eksisterende og nye omgivelser både i form, materialbruk og overflater. Utforming og materialbruk skal avklares i byggesaken.

10 Støyforhold og luftkvalitet

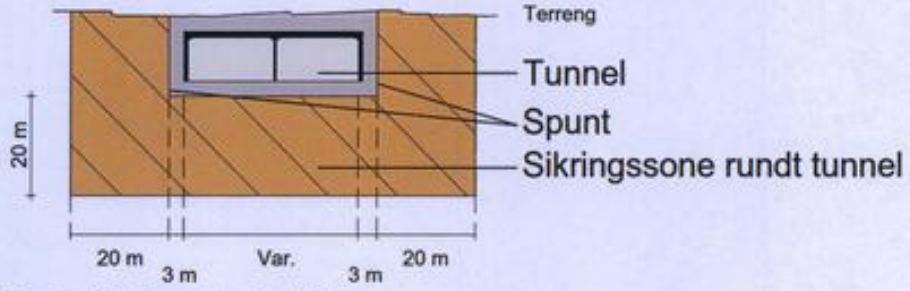
Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn for utforming av støyskjermingstiltak i forbindelse med veianlegget. For støy i anleggsfasen skal Oslo kommunes støyforskrift legges til grunn. Anbefalte grenseverdier i retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) eller senere retningslinje som erstatter denne, skal legges til grunn.

11 Støytiltak

Det skal oppføres støyskjerm der det er vist med linjesymbol «Regulert støyskjerm» på plankartet. Støyskjermer skal gis en god arkitektonisk form og materialbehandling med variert uttrykk som er tilpasset landskapet.

12 Hensynsone, Andre sikringssoner (tunnel), H190_1

Alle tiltak innenfor sikringssonen til tunnelen, som vist på plankartet med hensynssone, skal godkjennes av Statens vegvesen før det gis rammetillatelse. Utstrekning av hensynssone under terreng fremgår av snitt i figur 3.



Figur 3 - Snitt gjennom tunnel med sikringssone

13 Bestemmelsesområde for kollektivfelt, merket #2

Det skal etableres kollektivfelt innenfor viste bestemmelsesgrense.

14 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg, merket #1

14.1 Bestemmelsesområde for rigg og anlegg som vist på plankart kan benyttes til midlertidig veianlegg, anlegg og riggområde i forbindelse med bygging av samferdselsanlegg som inngår i planen. Etter avsluttet bygge- og anleggsperiode skal området istandsettes til samme standard som ved anleggsstart, senest innen 12 måneder. Langs nordsiden av spuntveggen på nordsiden av E18 skal det så langt mulig plantes vegetasjon for skjerming.

14.2 Langs felt AG4 og GS1 skal berørt del av friområdet Tinkern reetableres og gis en parkmessig opparbeidelse med sikte på å ivareta dagens karakter når det gjelder vegetasjon og utforming.

14.3 I forbindelse med prosjekteringsarbeidet for byggeplan skal betingelsene for gjennomføringen av arbeidene inne på jernbanens arealer avklares med Bane Nor. Dette gjelder hvilke arealer og i hvilke tidsrom de ulike arealene kan disponeres under byggingen.

15 Bestemmelsesområde for varelevering, merket #7.

Innenfor viste bestemmelsesgrense tillates varelevering.

16 Undersøkelsesplikt

16.1 I bestemmelsesområde #3 er det gitt utsatt undersøkelsesplikt til anleggsperioden, jamfør kulturminneloven § 9. Undersøkelsesplikten skal oppfylles i forbindelse med anleggsperioden, og kostnadene skal dekkes av tiltakshaver/utbygger i henhold til kulturminnelovens regler. Ved funn av automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn, kreves det dispensasjon med eventuelle vilkår i henhold til kulturminneloven.

16.2 Arkeologiske undersøkelser

I god tid før anleggsperiodens oppstart skal det foretas undersøkelser for avklaring av eventuelle kulturlags dybder, funnmektighet og alderssammensetning, jamfør kulturminneloven § 9. Før anleggsstart skal det utarbeides en plan for arkeologisk overvåkning av gravearbeider, med en beredskapsdel om ivaretakelse av funn.

Beredskapsdelen skal fastsette hvordan kulturminner som avdekkes skal håndteres fra påvisning til avsluttet konservering. Planen skal også peke ut områder der det skal tas prøver for å avklare om byggemetoden kan ødelegge andre automatisk fredete kulturminner eller skipsfunn i influensområdet. Med inngrep regnes også peling. Det kan stilles krav om undersøkelse i tørr byggegrop. Nærmere retningslinjer for utarbeidelse av planen og endelig godkjenning av denne skal gis av rette kulturminnemyndighet.

17 Eksisterende vegetasjon

Eksisterende trær med stammeomkrets over 60 cm i høyde 1,0 meter over terreng skal bevares så langt som mulig. Vurderingen gjøres med grunnlag i en tilstandsrapport. Trær som skal bevares skal hensyntas i anleggsfasen og det skal før arbeidene påbegynnes utarbeides en rigg- og marksikringsplan som blant annet sikrer røtter, stamme og krone og som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. For eiketreet på eiendommen Munkedamsveien 62 A skal det utarbeides en særskilt sikringsplan som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten med en trefaglig vurdering før gravearbeider i rotsonen #6 vist i reguleringskartet tillates igangsatt. Etablering av ny gang- og sykkelvei og endringer av eksisterende gang- og sykkelvei som berører treets rotsone skal gjøres ved alternative løsninger, herunder lokk/ plate/ rotbro.

18 Parkområder ved Tinkern

I forbindelse med opparbeidelse av ny bru til Tinkern og ny gang- og sykkelvei til Framnesveien, tillates nødvendige tilpasninger i tilstøtende parkområder. Dagens gangvei/-sti til Framnesveien i felt AG4, skal søkes beholdt og eventuelt tilpasses med trapper til ny gang- og sykkelvei. Dersom trær må fjernes skal disse erstattes.

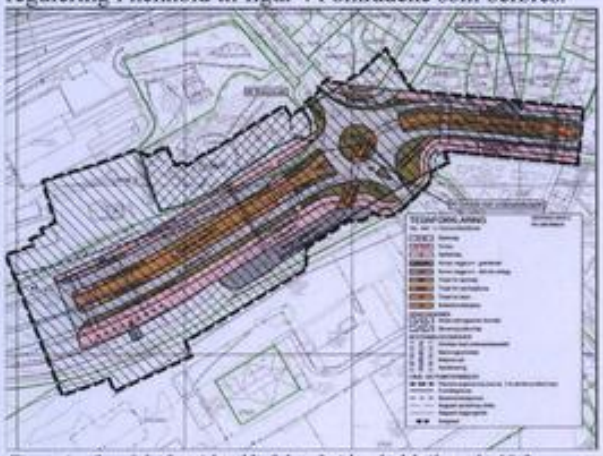
19 Rekkefølgebestemmelser

19.1 Påbygg av ventilasjonstårn

Før tunnelen åpnes for trafikk skal eksisterende ventilasjonstårn i felt AT10 være påbygget i høyden.

19.2 Regulering i tidsrekkefølge

Tidsrekkefølge 1: I området merket #4 skal vedtatt reguleringsplan «Rv. 162 Munkedamsveien» med bestemmelser gjelde frem til oppstart av byggearbeidene på Ring 1 etter reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad».
Tidsrekkefølge 2: Ved oppstart av byggearbeidene på Ring 1 er reguleringsplan «E18 og Ring 1 på Filipstad» gjeldende innenfor området merket #4.
Tidsrekkefølge 3: Ved oppstart av byggearbeidene for ny trikkelinje over Filipstad gjelder regulering i henhold til figur 4 i områdene som berøres.



Figur 4 - Område for tidsrekkefølge 3, i henhold til punkt 19.2

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 24.06.2020 sak 202. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 04.09.2020

Rune Raknes, benm.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 5 ☎ 11 50 60
GH/TA

KOPI

Oslo, den 25.2.1977

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Svoldergt. 4/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.Jödahl, Prof. Dahls gate 8, Oslo 3.

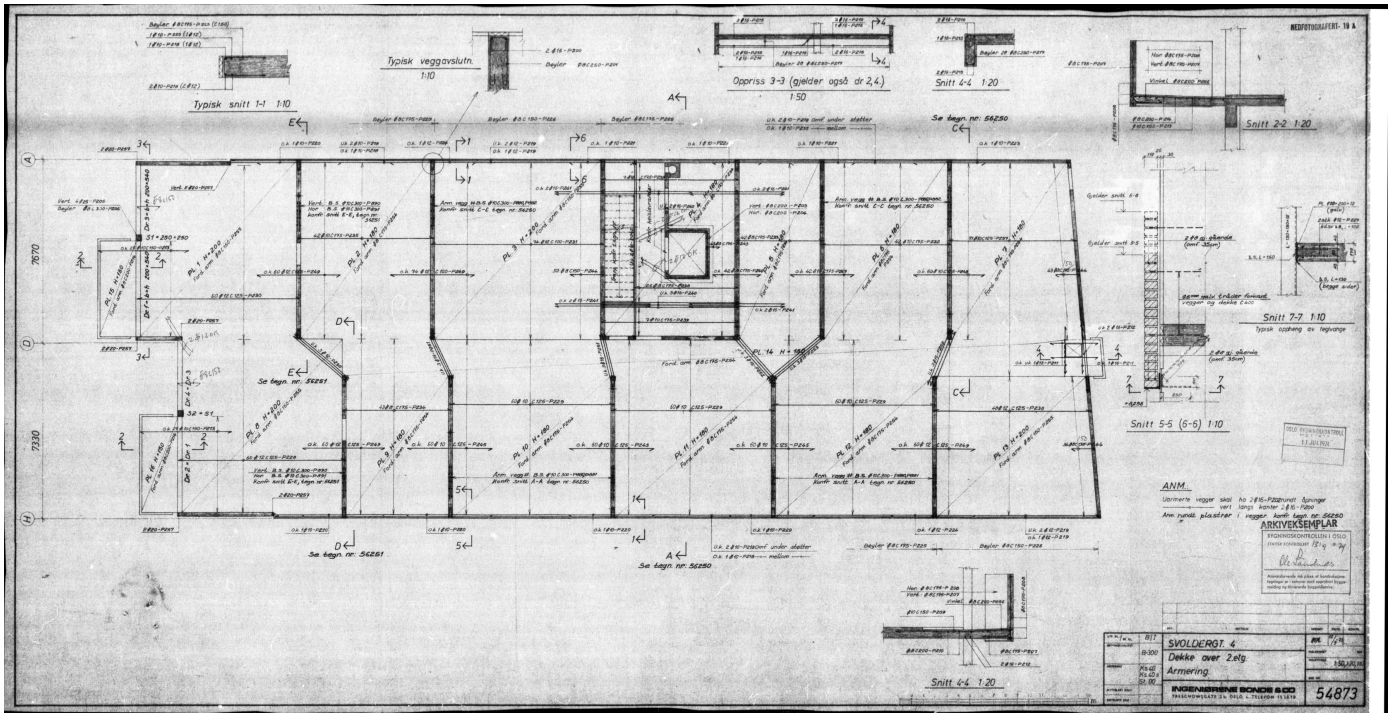
Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

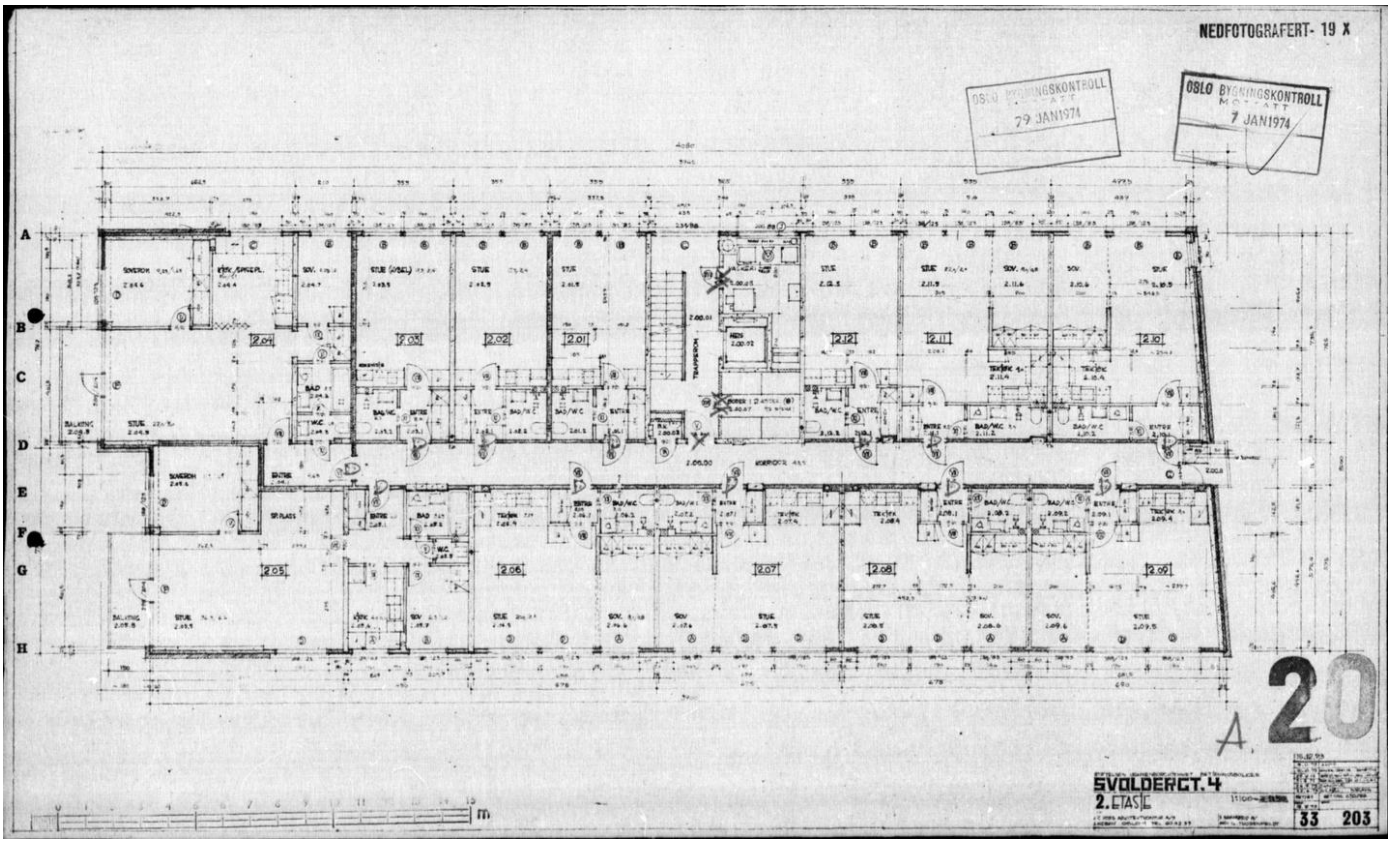
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør
G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 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.


Typisk snitt 1-1 1:10
Typisk veggavslutn. 1:10
Oppriss 3-3 (gjelder også dr 2,4) 1:50
Snitt 4-4 1:20
Snitt 2-2 1:20
Snitt 7-7 1:10
Typisk oppheng av teglvange
Snitt 5-5 (6-6) 1:10
Snitt 4-4 1:20
Se tegn. nr: 56250
Se tegn. nr: 56261
ANM.
ARKIVEKSEMPLAR
SVOLDERGT. 4
Dekke over 2.etg.
Armering
INGENIØRENE BONDE & CO
54873


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN1974
OSLO BYGNINGSKONTROLL
7 JAN1974
A 20
SVOLDERGT. 4
2. ETASJE
33 203

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 13-0187/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svoldergata 4 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 229, snr 19 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Lande
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
e.lande@nordvikbolig.no
900 82 047

Emilie Garnæs
Eiendomsmegler
Nordvik Bygdøy Allé
e.garnes@nordvikbolig.no
993 74 610

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: