NORDVIK

Svoldergata 7

3 soverom | 157 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

Svoldergata 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
128	Vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.08.2026

Nøkkelinformasjon



Praktfull, klassisk selveier i 5. etasje med heis, balkong og parkering. Oppussingsobjekt. Fantastisk fjordutsikt

Prisantydning	**18 000 000,-**
Omkostninger	**451 090,-**
Totalpris	**18 451 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 228,-**
BRA-i	**157 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Svoldergata 7! En høytliggende, klassisk leilighet med mye lys, fjordutsikt, alt av fasiliteter og et stort potensiale.

En gjennomgående og lekker 5-roms beliggende i byggets 5. etasje med heis og en attraktiv beliggenhet på Frogner/Skillebekk. Her får du tre stuer på rad, doble fløydører, høye vindusflater og dype karmer, over 3 meter takhøyde, samt stukkaturer og rosetter. Her er mulighetene mange.

Høydepunkter:
Heis
Perfekt oppussingsobjekt
Leiligheten har godt potensial
Sydvestvendt, solrik balkong
Ca. 40 kvm. bodplass
Fantastisk fjordutsikt
Parkeringsplass etter ansiennitet, det er ledig per dags dato, ref. styreleder 10.08.26.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 157 kvm
Total BRA: 157 kvm

Tyder














































STATOIL














SKJERDEN


ALARM







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
13-0277/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Svoldergata 7, 0271 OSLO
Gnr 211, bnr 231, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Dagfinn Skjerden

Kjøpesum og omkostninger
18 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
450 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
451 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
464 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
18 451 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
18 464 090,- (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.

Om boligen

Byggeår
1896

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 197 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 157 kvm. Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue, wc-rom og tre soverom
Total BRA: 157 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 23 kvm. Disponibel kjellerbod
Total BRA: 23 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 17 kvm. Disponibel loftsbod (27 kvm gulvareal)
Total BRA: 17 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealberegningen er basert på 3D-skanning av boligen.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Innhold
Entré, bad, gang, kjøkken, spisestue, stue, wc-rom og tre soverom

Leiligheten disponerer to store boder. En kjellerbod på ca 23 kvm og en loftsbod på ca 17 kvm (ca. 27 kvm gulvareal)

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

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2

og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Standard:
Leilighet med eldre standard. Det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Bad:
Badet er ifølge eier rehabilitert i 2016.

Dokumentasjon våtrom:
Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages. TG 2.

Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger:
Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen.
Hjelpesluk i plast.
Vurdering: Det er registrert utettheter rundt fordelerskapet i våtsone under servanten. TG 2.
Årsak: Overgangen rundt fordlererskapet er åpne inn mot konstruksjonen.
Konsekvens: Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Gulv i våtrom:
Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong. TG 1.

Vegger i våtrom:
Flislagte veggoverflater. TG 1.

Himlingsoverflate bad:
Sparklet og malte plater. TG 1.

Sanitærutstyr bad:
Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin. TG 1.

Fast inventar bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Overskap med speilfront over servanten. TG 1.

Ventilasjon bad:
Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil i himling.
Luftespalte i døren. TG 1.

Hulltaking bad:
Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. TG 1.

Elektriske anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato. Anlegget for øvrig er av ukjent/eldre dato.
Vurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Brannvarsling:
Felles brannvarslingsanlegg.

Vann- og avløpsrør:
Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer og kobberrør.
Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert på badet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom.
Stoppekraner er montert i fordelerskap, luke på badet, kjøkkenbenk/under peis og wcrommet.
Vurdering: Ved tidspunkt for etablering av rør i rør til kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, noe uoversiktlig ledningsnett, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens: Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Ventilasjon:
Tilluft via åpning av vinduer.
Oppdriftsventilasjon med ventil fra wc.
Ventilator fra kjøkken med avtrekk ut på loftet.
Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil fra badet ut på loft.
Vurdering: I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene

eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG 2.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Vannbåren varme

Vurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Anlegget er ikke funksjonstestet under befaring. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold.
Konsekvens: Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varmtvannsbereder:
Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i loftsboden.
Vurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG 2.
Produksjonsår for berederen: 2010

Balkong:
Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue.
Rekkverk i smijern. Plater på bjelkelag og langs rekkverk. Det er registrert områder med korrosjon i rekkverk. Risiko for videre skadeutvikling.
Plater langs rekkverket er ikke tilstrekkelig festet, og det er registrert noe svikt ved normal gange på dekke. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, det må påregnes utbedringer for å sikre trygg bruk av balkongen.

Rekkverk og annen fallsikring:
Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Vurdering: I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG 2.

Vinduer:
Doble- og enkel vinduer med enkel glassfelt.
Vurdering: Det er observert noe råte/fuktskader i flere vinduskarmer. Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av vinduene.
Årsak: Årsaken er aldring, slitasje og fuktinntrenging.
Konsekvens: Vinduene er ikke lenger tette mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råte/fuktskade kan spre seg i et større område.
Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak: Vinduene skiftes ut og erstattes med nye vinduer.
Kostnadsestimat: kr. 300 000,- til kr. 350 000,-

Balkongdør:
Dobbel balkongdør med enkel glass.
Vurdering: Det er observert noe råte/fuktskader. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av døren.
Årsak: Årsaken er aldring, slitasje og fuktinntrenging.
Konsekvens: Ytterdøren er ikke lenger tett mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råte/fuktskader kan spre seg i et større område.
Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak: Balkongdøren må skiftes ut og erstattes med ny dør.
Kostnadsestimat: kr. 20 000,- til kr. 30 000,-.

Entrédører:
Profilert ytterdør i tre til baktrapp.
Tofløyet entrédør i tre med glassfelt.
Vurdering: Dørene går tregt i karmen. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak: Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens: Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, etc.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Konsekvens: Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet. Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år.

Etasjeskille:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Vurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 20 mm - 40 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til mellom 20 mm - og 70 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.
Årsak: Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke

sies med sikkerhet.
Konsekvens: Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater:
Innvendig gulv er belagt med gulvbord, parkett og teppe.
Vurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Veggoverflater:
Tapetserte overflater, panel, og sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.

Himlingsoverflater:
Sparklet og malte plater i rom vendt mot parkeringen. Rosett i stuer og ett soverom. Panel på kjøkkenet og i gang. Himlingshøyden er målt til ca. 3,24 m i spisestuen.
TG 1.

Himlingsoverflater:
Panel i soverom mot bakgård. Sparklet og malte plater i entré.
Vurdering: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.

Innvendige dører:
Enkle og tofløyet profilerte innvendige dører.
Vurdering: Dørene er av eldre dato og har behov for justeringer/behandling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ildsteder:
Åpne hjørnepeis over steinbelagt felt i stue.
Peis med glassdør på kjøkkenet.
Vurdering: Ilstedet på kjøkkenet mangler en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Piper:
Teglsteinspiper med pusset og malte overflater.
Vurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG 1.

WC-rom:
Wc-rommet er av eldre dato. Malte gulvoverflater. Tapetserte-, sparklet og malte veggoverflater. Sparklet og malt himlingsoverflate. Klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Speil over servanten. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg.
Vurdering: Wc-rommet har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte.
TG 3.
Konsekvens: Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, og/eller at forholdet kan utvikle seg ytterligere.
Utbedring/Tiltak: Wc-rommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt røropplegg, elektro, ventilasjon, sanitærutstyr, overflater, etc.
Kostnadsestimat: kr. 100 000,- til kr. 150 000,-.

Andre forhold uten tilstandsvurdering:

Lovlighet:
Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon:
Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav i løpet av de siste fem år.

Radon:
Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Brannskille:
Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering: Ytterdørene mot trappeoppganger er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

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

Parkering
Sameiet har 11 parkeringsplasser fordelt på 12 seksjoner som fordeles etter ansiennitetsprinsippet. Det kreves ingen avgift for parkering, og det er heller ingen faste plasser. Styret fordeler plassene, ved ønske om parkeringsleie kontaktes styret. Ifølge styreleder er det per 10.08.26 ledig plass.

Ellers parkering i gate etter gjeldende regler.

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
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: Comfort Skøyen Ca kr 440 000,-

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekk med Comfort Skøyen

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Skøyen

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradert til automatsikringer, usikker på årstallet

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Blir kontrollert nå 30.07.2026

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Ble lagt inn stålforinger i pipene, usikker når. Sjekk med sameiet

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv:
Utbedret bad av Comfort Skøyen
Liten lekkasje på kran kjøkken
Sisterne toalett må utbedres
Usikker på mer

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Utbedret, sjekk sameiet

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)
Ja
Beskriv: Noe fukt i kjeller Ellers usikker, sjekk sameiet

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Leiligheten har eldre vinduer som må utbedres

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Viser til dokumenter hos styret vedrørende skjevhet i bygget. Svært gammel bygård, sjekk med sameiet

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.
Ja
Beskriv: Har hørt om rotter i kjeller tidligere, sjekk sameiet

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Vannskader i tak spisestue som er utbedret Det vil bli utført en tilstandsrapport i hht salget

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil bli utført i forbindelse med salg 2026

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Fasaden skal pusses opp, sjekk sameiet

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kostnad på forbedring av fasade blir lagt hos hver enkelte for å unngå økte felleskostnader, sjekk sameiet

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Ventilator over komfyr kjøkken er ført opp til loftet og ikke gjennom tak.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt

salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte
Femroms eierseksjon i bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Dette ifølge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Alt av møbler og annet inventar som finnes i leilighet og i boder medfølger kjøpet med mindre annet blir avtalt. Interessenter oppfordres til å gjennomgå både leilighet og boder før budgivning.

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
Utleie er tillatt etter godkjennelse fra styret, godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 døgn årllig. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Åpne hjørnepeis over steinbelagt felt i stue.
- Peis med glassdør på kjøkkenet.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke selv bodd i boligen de siste årene og har ikke kunnskap om årlig strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 228,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-TV og bredbånd (Global Connect), oppvarming, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, diverse honorarer, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 5 475,-
Tillegg bredbånd kr. 299,-
Kabel-TV-avgift kr. 454,-
Totalt per måned kr. 6 228,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 6 228,- per mnd.

Eiendomsskatt kr. 7 796,- for 2026

For strømkostnader, se energiforbruk.

Eventuelt vedforbruk til ildsteder kommer i tillegg.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 3 000,- per år avhengig av avtale)

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

Eiendomsskatt
Kr 7 796,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.
For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 5 817 967,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 14 739 953,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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.

TV/Internett/Bredbånd
Fellesavtale med Global Connect og RiksTV for leveranse av bredbånd og kabel-tv. Inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Svoldergata 7, orgnr. 989 398 032

Om sameiet
Sameiet Svoldergata 7 består av 12 seksjoner.

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

Sameiet har renholdsavtale til fellesarealer med Rene trapper. Renhold skjer hver 2. fredag.

Fellesavtale med Global Connect og RiksTV for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Utført rehabilitering og større vedlikehold:
2022:
- Vedlikehold bakgårdsfasade og portrom, møblert/beplantet hage.
- Inngått rammeavtaler med elektriker (Sofienberg elektro), rørlegger (Rørleggersentralen), heisservice (Kone)

2023:
- Gjennomført periodisk kontroll og utbedret vesentlig mangler på felles el-anlegg, byttet belysning i kjeller og oppganger, montert 4 stk El-bil ladestasjoner til felles bruk, beplantet hage.

2025:
- Etablert fiberoptikk til alle seksjoner
- Siden forrige ordinært årsmøte har styret hatt fokus på økonomi, felleskostnader, mindre vedlikehold, fibernett mm.

2026:
- Sameiet har avtale med Rentokil. Renotkil har utført rapport juni 2026 som følger vedlagt.

Utdrag fra årsmøte 2026:

Brannteknisk rapport etter tilsyn:
Det ble i første kvartal 2026 gjennomført en brannteknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten avdekker behov for tiltak for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav. Styret legger til grunn at nødvendige tiltak vil medføre kostnader i årene som kommer. Den brannteknisk rapporten indikerer at det kan bli behov for større investeringer over tid. Styret vil komme tilbake til årsmøtet med konkrete forslag til tiltak, herunder kostnadsoverslag og forslag til finansiering, før eventuelle større arbeider igangsettes. Det fremmes på nåværende tidspunkt ikke forslag til vedtak, og saken legges frem til orientering.

Utbedring av skade på soilrør:
Skade på soilrør er utbedret. I forbindelse med arbeidet ble det foretatt hulltaking i vegg i seksjon i 4. etasje, og noe tilbakeføring/gjenoppretting gjenstår. Dette vil bli ferdigstilt så snart praktisk mulig. Styret har meldt forholdet til sameiets forsikringsselskap og det pågår dialog om mulig dekning av deler av kostnadene. Endelig økonomisk konsekvens for sameiet er per dags dato ikke avklart, da forsikringsoppgjøret ikke er ferdigbehandlet.

Utbedring av skade på balkonger (Gabelsgate siden):
Det er avdekket skader på balkongene mot Gabelsgate, herunder rustangrep og betongskader. Styret har innhentet faglig vurdering og lagt frem følgende alternativer
for utbedring hvor det på årsmøte ble rustbehandling og sparkling som skal gjennomføres. Begrenset vedlikehold hvor synlig rust behandles og skader sparkles.
Tiltaket anses som midlertidig vedlikehold. Styret ble gitt fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr 400.000,-.

Hekken mot parkeringsplassen:
Hekken kan tillates å vokse inntil ca. 10 cm høyere enn høyden på vedtakstidspunktet, forutsatt at den fortsatt kan vedlikeholdes uten bruk av profesjonell bistand eller spesialutstyr. Hekken skal klippes og vedlikeholdes slik at den fremstår velstelt og ikke vokser ukontrollert i bredden. Dersom høyden etter hvert blir uhåndterbar innenfor disse rammene, skal hekken reduseres igjen.

TV og bredbånd:
Det ble enstemmig vedtatt at tillegg for bredbånd økes fra 34.506,- til 43.056,- fra og med 01.04.26. Beløpet fordeles likt på alle seksjonseierne.
Det ble enstemmig vedtatt at kabel-TV avgiften økes fra 61.704,- til 65.378,- fra og med 01.04.26. Beløpet fordeles likt på alle seksjonseierne.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte årsberetning, protokoll, husordenregler og vedtekter.

Styret informerer:
Fasadeoppussing:
Sameiet har de siste årene behandlet behov for oppussing av fasade. Men det er ikke fattet vedtak utover vedtaket i siste årsmøte der Styret ble gitt fullmakt til å utbedre balkonger mot Gabels gate innenfor en kostnadsramme på 400.000,- Det er innhentet diverse tilbud, men ikke valgt noen entreprenør for utførelse p.t. Denne kostnaden vil dekkes som ekstraordinært innskudd fra sameierne basert på sameiebrøk iht vedtektene. Øvrig fasadeoppussing er på vedlikeholdsplanen i Sameiet, men har ikke blitt kostnadsestimert p.t (Dvs tilbudene som er mottatt anses ikke lenger som representative i dagens marked).

Felleskostnader:
Det ble enstemmig vedtatt at felleskostnader økes fra 717.437,- til 791.566,- fordelt etter sameiebrøk gjeldende fra 01.04.2026.

Sameiet følger kostnadsutviklingen i kommunale utgifter, byggforsikring og andre felleskostnader fra våre leverandører, og det må påregnes at felleskostnadene justeres årlig for å hensynta konsumprisindeks og generelle prisøkninger fra våre leverandører. Dette behandles i årsmøtet årlig.
Det foreligger vedtak fra årsmøtet i 2024 der Styret gis fullmakt til å kreve ekstra innbetalinger fra sameierne begrenset oppad til 10.000,- per seksjon (basert på sameiebrøk). Dette brukes dersom det oppstår vedlikeholdsbehov som ikke dekkes av årets budsjett.

Spesielt for denne seksjonen (seksjon 10):
I denne seksjonen er det installert et sentralvarmeanlegg der enkelte rør ligger i himlingen til underliggende seksjon i 4. etg. Ved rehabilitering av 4. etg ønsket ikke eier av seksjon 10 å utføre vedlikehold før himlingen igjen ble lukket. Det finnes en nedtappingsventil for dette anlegget i seksjon i 4.etg. Teknisk tilstand på rør og ventil er ukjent, og alle kostnader for dette anlegget påhviler denne seksjonen (snr 10), inkl åpning/lukking av himling i 4.etg).

Soilrør ved kjøkkenavløp i seksjon 10:
Det ble i 2026 gjennomført rehabilitering av dette soilrøret ved å vrenge inn en strømpe som er herdet med epoxy. Denne strømpen går fra loftsbod til snr 10 og ned mot 2. etg der det er et nyere soilrør i plast.

Utbedring av lekkasje i tak (spisestue) snr 10:
Det har tidligere vært vanninntrenging i tak i spisestue i snr 10. Sameiet har i 2025 utført tiltak i 6. etg der ny membran er lagt på balkong for å unngå ukontrollert vanninntrengning som potensielt kan lekke inn i seksjon 10.

Det har vært en muntlig dialog mellom snr 11/snr 5 og denne leilighet (snr 10) om behov for skifte av vinduer. Men det ble aldri noe utført.

Ifølge styreleder.

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.
Alt ansvar overfor Sameiet må være oppgjort i sin helhet av selger.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Det er ingen andel fellesgjeld p.t.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 500,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 53 474,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kr. 177 621,-. Underskuddet skyldes i hovedsak økte driftsutgifter og avgifter.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Seksjonseierne ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold.

Sameiet har turnusordning fra villige seksjonseiere for plen/hekk-stell, vanning og øvrig vedlikehold av forhager.

Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles gjennom styret. Ringeklokkemerking og postkassemerking ivaretas av seksjoneiere på samme format som andre.

Eier/seksjonseier kan ikke være en juridisk person/selskap. Iht vedtekter.

Sameieren må ikke uten godkjennelse av Styret gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonen som kan berøre fellesskapets interesser, herunder spesielt nevnt riving av vegger, omlegging av gulv, vannrør, avløpsrør, luftekanaler, stigeledninger og lignende. Planlegger sameieren endringer som berører sameiet eller andre sameiere skal endringen beskrives og forelegges styret. Er sameieren i tvil skal saken forelegges styret. Forslag om endret bruk av rom, f.eks. kjøkken i tidligere soverom, skal alltid forelegges styret og er ikke tillatt uten spesiell godkjennelse fra styret. Slike endringer kan medføre økt støy, lukt og andre problemer overfor
øvrige beboere.
Styret tar stilling til om den ønskede forandring er av en slik art at den krever behandling på sameiermøte. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, skal sameiemøtet treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig eller felles betydning, slik som; markiser, blomsterkasser, ringetablåer mv.
Ifølge vedtekter §7.

Sameiernes eiendomsbrøk er fastsatt etter kvm boligflate. På grunn av husets konstruksjon og historiske forhold er imidlertid andelenes «ytre rom» i kjeller og loft av ekstremt ulik størrelse. Størrelsene er uten sammenheng med eiendomsbrøk. Sameiet har derfor ved større vedlikeholdsarbeider anledning til å fordele kostnadene på sameierne i forhold til faktisk bruksområde. Ifølge vedtekter § 8.

Ved endring av gulv eller gulvbelegg må dette utføres slik at det er lydisolasjon mellom endret gulv og det faste undergulv. Planer og gjennomføring av slike tiltak må informeres til styret for godkjenning. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag. Ifølge husordensregler.

Se husordensregler og vedtekter for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold
Dyr må ikke holdes uten etter styrets godkjennelse.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90117749

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 754 kvm (Eiertomt)
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 er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst fra gate. 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
Svoldergata har en særdeles attraktiv og ettertraktet beliggenhet på Skillebekk – et av Oslos mest eksklusive boligområder. Området er kjent for sine brede, grønne gater, staselige bygårder og vakre byvillaer fra slutten av 1800-tallet, og huser flere ambassader og representasjonsboliger. Her bor du i rolige og elegante omgivelser, samtidig som du har kort vei til noen av hovedstadens beste shopping-, restaurant- og kulturtilbud.

Fra boligen er det gangavstand til Bygdøy allé, Frognerveien, Solli plass, Aker Brygge, Tjuvholmen og Bogstadveien – områder kjent for sitt brede utvalg av eksklusive butikker, spesialforretninger, restauranter, kaféer og servicetilbud. Sommerro, med hotell, restauranter, spa, takterrasse og kulturarrangementer, har på få år blitt en av Oslos mest populære møteplasser og ligger kun en kort spasertur unna.

Nabolaget byr på et godt utvalg av hyggelige kaféer, bakerier og nærservice. United Bakeries, Baker Hansen, Joker Skillebekk og flere dagligvarebutikker ligger i umiddelbar nærhet, sammen med populære restauranter, vinbarer og delikatesseforretninger.

For den som setter pris på grønne omgivelser og rekreasjon, er beliggenheten ideell. Frognerstranda med den populære Havnepromenaden ligger kun få minutter unna og byr på flotte turmuligheter langs sjøen helt til Aker Brygge eller Bygdøy. Slottsparken, Skarpsnoparken, Tinker'n og Frognerparken med Vigelandsanlegget ligger også innen komfortabel gangavstand. Bygdøy er lett tilgjengelig til fots eller med sykkel og byr på flotte turstier, badeplasser, museer og naturopplevelser året rundt.

Området har et svært godt kollektivtilbud med buss, trikk og tog. Skillebekk og Solli plass har flere buss- og trikkelinjer, mens Nationaltheatret stasjon ligger innen kort gangavstand med T-bane, tog og Flytoget. Dette gir enkel forbindelse til resten av Oslo og omegn.

Dette er en beliggenhet som kombinerer klassisk vestkantarkitektur og rolige omgivelser med nærhet til byens beste servicetilbud, restauranter, kulturtilbud og rekreasjonsområder – en kombinasjon som gjør Skillebekk til et av Oslos mest attraktive boligområder.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1895. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Boligens godkjente plantegninger samsvarer delvis med dagens planløsning. WC er byggemeldt med romnavn som er vanskelig å tyde, "P...". Eventuelt utført bruksendring til WC er ikke omsøkt og godkjent hos kommunen. Det gjøres samtidig oppmerksom på at rommet er betegnet som WC i vedlagte seksjoneringsbegjæring fra 1974.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte byggetegning, kontakt megler ved spørsmål.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende service formål.
Reguleringsbestemmelser:
- 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.
- 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.
- KDP-17: Kommunedelplan for torg og møteplasser.
Planen følger ikke vedlagt salgsoppgaven, men kan fås oversendt ved henvendelse til megler.

Informasjon om kommuneplanen finner du på: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller

delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker i området:
Svoldergata 9. Saken gjelder bruksendring av underetasje til bolig og galleri. Saken er p.t. trukket. Saksnummer 202509978.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509978

Gabels gate 1. Saken gjelder mulig ulovlig oppdeling av boenheter og installasjon av brannalarmanlegg. Saken er under behandling. Saksnummer 202505719.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201814857

Terningbekk 2. Saken gjelder oppdeling av eksisterende boenhet og bruksendring av kjeller til bolig. Rammetillatelse gitt april 2026. Saksnummer 202601974.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202601974

Terningbekk 2. Saken gjelder mulig ulovlige forhold, under behandling. Saksnummer 202506271 og 202505313.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202505313
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202506271

Bjørn Farmanns gate 10. Saken gjelder faseendring/utskifting av vinduer. Tillatelse gitt januar 2026. Saksnummer 202600575.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202600575

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.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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:

301/211/231/10:
06.05.1890 - Dokumentnr: 990622 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1894 - Dokumentnr: 900350 - Bestemmelse om bebyggelse
Byggeforbud på nærmere angitt avstand
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1938 - Dokumentnr: 304631 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:211 Bnr:231
Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.1974 - Dokumentnr: 505475 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 83/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

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.

Som sikkerhet for oppfyllelse av sameierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil to (2) G- (folketrygdens grunnbeløp

som er gjenstand for årlige justeringer) - i hver seksjon. Styret har fullmakt til å la begjære tvangsdekning på grunn av mislighold av økonomisk art. Det vises til Esl § 31 som får anvendelse. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent og rettskraftig avgjort.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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.

Eier kan ikke være en juridisk person/selskap. Iht vedtekter.

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.

Leiligheten er vasket til visning og vil ikke bli ytterligere rengjort til overtagelse. Alt av møbler og annet inventar som finnes i leilighet og i boder medfølger kjøpet med mindre annet blir avtalt. Interessenter oppfordres til å gjennomgå både leilighet og boder før budgivning.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 180 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 600,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 21 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 271 075,- 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 11. august 2026

Ansvarlig megler
Bjørn Johan Grini, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 41398533

Megler 2
Oskar Johansson, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93063069

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 7

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 311 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	16 min 1.3 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	593 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	6 min 2.4 km
Oslo Handelsgymnasium	816 elever, 33 klasser	12 min 1 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	13 min 1 km

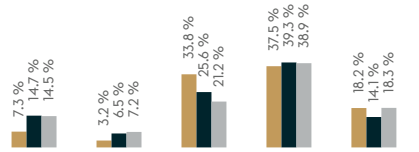
Offentlig transport

Skillebekk	Linje 13	4 min 0.3 km
Filipstad	Linje VY66, NW192	7 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	21 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

Barnehager

Portnerboligen naturbarnehage ...	18 barn	5 min 0.4 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 ...	112 barn	5 min 0.4 km
Tusindhuus barnehage (0-2 år)	35 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	11 min
Trafotaket streetbasketanlegg	11 min
SATS Solli plass	10 min
Studio Jobbsprek	15 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tyder



Tilstandsrapport

Svoldergata 7, 0271 Oslo

Befaringsdato:	Mandag 3. august 2026
Utskriftsdato:	Mandag 10. august 2026
Referanse:	13967

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Peder Aubert

Oppsummering avvik

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Vinduer Bygningsdeler generelt	Det er observert noe råte/fuktskader i flere vinduskarmer. Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av vinduene.	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 350 000,-	Side 17
Balkongdør Bygningsdeler generelt	Det er observert noe råte/fuktskader. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av døren.	FRA TIL	kr. 20 000,- kr. 30 000,-	Side 17
WC-rom	Wc-rommet har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte.	FRA TIL	kr. 100 000,- kr. 150 000,-	Side 20

Totalt kostnadsestimat: 420 000kr - 530 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Dokumentasjon våtrom Våtrom	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg o...	Side 11
Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Våtrom	Det er registrert utettheter rundt fordelerskapet i våtsone under servanten.	Side 11
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	Ved tidspunkt for etablering av rør i rør til kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vann...	Side 14
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsg...	Side 15
Vannbåren varme Tekniske anlegg	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Anlegget er ikke funksjonstestet under befaring. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold.	Side 15

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Terrasser/balkonger	Det er registrert områder med korrosjon i rekkverk. Risiko for videre skadeutvikling. Plater langs rekkverket er ikke tilstrekkelig festet, og det er registrert noe svikt ved normal gange på dekke. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, det må ...	Side 16
Entrédører Bygningsdeler generelt	Dørene går tregt i karmen. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Kjøkkeninnredning	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 18
Etasjeskiller	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 20 mm - 40 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til mellom 20 mm - og 70 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 15 mm p...	Side 18
Gulvoverflater	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.	Side 18
Veggoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.	Side 19
Himlingsoverflater	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.	Side 19
Innvendige dører	Dørene er av eldre dato og har behov for justeringer/behandling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.	Side 19
Ildsteder	Ilstedet på kjøkkenet mangler en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.	Side 19

Konklusjon

Bebyggelse
Femroms eierseksjon i bygård med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Standard
Leilighet med eldre standard. Det er behov for oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1896, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Mandat

Undertegnede har fått i oppdrag fra eier å utføre en tilstandsrapport i forbindelse med salg av eiendommen.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen kan enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, vesentlig slitasje eller nedsatt funksjon. TG 2 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold/tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når bygningsdelen er eldre og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til a overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller		23			
5. etasje	157			5	
Loft		17			27
Sum	**157**	**40**	**0**	**5**	**27**
Sum BRA	**197**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Gang, Kjøkken, Spisestue, Stue, Wc-rom, Tre soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar til arealer:
Arealberegningen er basert på 3D-skanning av boligen.

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940.

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Dagfinn Skjerden
Takstmenn:	Peder Aubert
Tilstede:	Peder Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Leilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Gnr: 211 Bnr: 231 Snr: 10
Tomteareal:	763.6 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Dagfinn Skjerden
Eierform:	Seksjon
Eierbrøk:	83 / 1000

Bygård

Bygård

Byggeår
1896

Bygård - *Felles bygningsdeler*

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Beskrivelse:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk, forblendet med teglstein, og med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Bygningen har personheis.
- Dørcalling.

Våtrom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Beskrivelse: Badet er ifølge eier rehabilitert i 2016.

Bad - *Dokumentasjon våtrom* TG 2

Beskrivelse:	Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.
Vurdering:	Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bad - *Vanntett sjikt og tett tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger* TG 2

Beskrivelse:	Sluk i plast med synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i plast.
Vurdering:	Det er registrert utettheter rundt fordelerskapet i våtsone under servanten.
Årsak:	Overgangen rundt fordlererskapet er åpne inn mot konstruksjonen.
Konsekvens:	Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Bad - *Gulv i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagt overflate på støpt gulvkonstruksjon i betong.

Er fall på gulvet ok i henhold til gjeldende forskrift fra byggetidspunkt for badet
Ja

Ble det påvist bom eller hulromslyd under banketest på flisene
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Vegger i våtrom* TG 1

Beskrivelse: Flislagte veggoverflater.

Er det registrert bom/løse fliser
Nei, innenfor normal standard.

Bad - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Bad - *Sanitærutstyr bad* TG 1

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant i helstøpt plate og opplegg for vaskemaskin.

Bad - *Fast inventar bad* TG 1

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Overskap med speilfront over servanten.

Bad - *Ventilasjon bad* TG 1

Beskrivelse:	Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil i himling. Luftespalte i døren.

Bad - *Hulltaking bad* TG IU

Beskrivelse:	Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen.

Tekniske anlegg

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det er lagt elektrisk gulvvarme på badet. Innmaten i sikringsskapet er av nyere dato. Anlegget for øvrig er av ukjent/eldre dato.
Vurdering:	For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato. Som følge av alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Vet ikke

Løser sikringene ofte ut
Vet ikke

Er det kursfortegnelse
Ja

Er antall sikringer er i samsvar med kursfortegnelsen
Ja

Foreligger det samsvarserklæring på anlegget
Samsvarserklæring foreligger ikke på anlegget.

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Brannvarsling

Beskrivelse:	Felles brannvarslingsanlegg.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør* TG 2

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast og støpejern, skjult i konstruksjonen. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer og kobberrør. Fordelerskap for rør i rør anlegget er montert på badet, dreneringsrør fra fordelerskap til våtrom. Stoppekraner er montert i fordelerskap, luke på badet, kjøkkenbenk/under peis og wc-rommet.
Vurdering:	Ved tidspunkt for etablering av rør i rør til kjøkkenet var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av nevnt forhold, noe uoversiktlig ledningsnett, samt alder sett i lys av forventet levetid på deler av ledningsnettet. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Beskrivelse:	Tilluft via åpning av vinduer. Oppdriftsventilasjon med ventil fra wc. Ventilator fra kjøkken med avtrekk ut på loftet. Elektrisk/fuktstyrt avtrekk med ventil fra badet.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene eller uten elektrisk/mekanisk avtrekk. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet kan bli noe redusert luftkvalitet, sammenlignet med nyere boliger.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme*

TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder på radiatorene og tilhørende røropplegg. Anlegget er ikke funksjonstestet under befaring. Det må påregnes utskiftninger/vedlikehold.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder*

TG 1

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 200 liter, montert i loftsboden.
Vurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

Produksjonsår for berederen
2010

Er berederen sikret mot lekkasje med automatisk vannstopper
Nei

Har berederen fast strømtilkobling
Nei

Bygningsdeler generelt

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	Balkong i stålkonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk i smijern. Plater på bjelkelag og langs rekkverk.
Vurdering:	Det er registrert områder med korrosjon i rekkverk. Risiko for videre skadeutvikling. Plater langs rekkverket er ikke tilstrekkelig festet, og det er registrert noe svikt ved normal gange på dekke. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje, det må påregnes utbedringer for å sikre trygg bruk av balkongen.

Antall kvadratmeter
5

Terrasser/balkonger - *Rekkverk og annen fallsikring*

Beskrivelse:	Rekkverkshøyden er målt til 100 cm.
Vurdering:	I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*	TG 3
Beskrivelse:	Doble- og enkel vinduer med enkel glassfelt.
Vurdering:	Det er observert noe råte/fuktskader i flere vinduskarmer. Det er observert flere punkterte vinduer. Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av vinduene.
Årsak:	Årsaken er aldring, slitasje og fuktinntrenging.
Konsekvens:	Vinduene er ikke lenger tette mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råte/fuktskade kan spre seg i et større område. Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak:	Vinduene skiftes ut og erstattes med nye vinduer.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 350 000,-

Vinduer og ytterdører - *Balkongdør*	TG 3
Beskrivelse:	Dobbel balkongdør med enkel glass.
Vurdering:	Det er observert noe råte/fuktskader. Døren er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har vesentlig slitasje. TG 3 er gitt da det må påregnes utskifting av døren.
Årsak:	Årsaken er aldring, slitasje og fuktinntrenging.
Konsekvens:	Ytterdøren er ikke lenger tett mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råte/fuktskader kan spre seg i et større område. Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.
Utbedring/Tiltak:	Balkongdøren må skiftes ut og erstattes med ny dør.
Kostnadsestimat:	kr. 20 000,- til kr. 30 000,-

Vinduer og ytterdører - *Entrédører*	TG 2
Beskrivelse:	Profilert ytterdør i tre til baktrapp. Tofløyet entrédør i tre med glassfelt.
Vurdering:	Dørene går tregt i karmen. Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, etc.

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate. Benkebeslag i rustfritt stål med utslagskum og kum. Ventilator. Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet. Hvitevarer har generelt kortere levetid enn kjøkkeninnredningen forøvrig. Dette medfører en risiko for at hvitevarer kan slutte å fungere. Generelt må det påregnes at hvitevarer skiftes ut etter 10-20 år.

Har det blitt målt med fuktindikator i innredningen under kummen
Ja, og det ble ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Etasjeskiller

TG 2

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stuer og soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til mellom 20 mm - 40 mm. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til mellom 20 mm - og 70 mm. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Gulvoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Innvendig gulv er belagt med gulvbord, parkett og teppe.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Veggoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Tapetserte overflater, panel, og sparklet og malte overflater på plater og murpuss.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater i rom vendt mot parkeringen. Rosett i stuer og ett soverom. Panel på kjøkkenet og i gang. Himlingshøyden er målt til ca. 3,24 m i spisestuen.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	Panel i soverom mot bakgård. Sparklet og malte plater i entré.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker og rifter. Overflateoppussing må påregnes.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Enkle og tofløyet profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Dørene er av eldre dato og har behov for justeringer/behandling. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpne hjørnepeis over steinbelagt felt i stue. Peis med glassdør på kjøkkenet.
Vurdering:	Ilstedet på kjøkkenet mangler en ildfast plate foran peisen. Det anbefales at en slik plate installeres av hensyn til brannsikkerheten. TG 2 er gitt på grunn av alder og slitasje.

Piper

TG 1

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspiper med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Andre rom

WC-rom

TG 3

Beskrivelse:	Wc-rommet er av eldre dato. Malte gulvoverflater. Tapetserte-, sparklet og malte veggoverflater. Sparklet og malt himlingsoverflate. Klosett, servant og opplegg for vaskemaskin. Speil over servanten. Oppdriftsventilasjon med ventil på vegg.
Vurdering:	Wc-rommet har vesentlig slitasje og er ikke lenger vurdert som brukbar i forbindelse med eierskifte.
Konsekvens:	Konsekvensen er at de beskrevne bygningsdelene ikke fungerer optimalt, og/eller at forholdet kan utvikle seg ytterligere.
Utbedring/Tiltak:	Wc-rommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt røropplegg, elektro, ventilasjon, sanitærutstyr, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 100 000,- til kr. 150 000,-

Andre forhold uten tilstandsvurdering

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon

Ordrett fra "tryggere bolighandel":
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav i løpet av de siste fem år.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke kjent om det er utført radonmålinger.
Vurdering:	Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Brannskille

Her undersøkes det om det er åpenbare avvik i brannskillet mot fellesareal og naboboliger. Referansenivået for vurderingen er byggeåret.
I eldre bygninger ble det ikke etablert brannskiller slik forskriftene krever i dag, men det ble likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette ble gjort i form av murpuss i himlinger, gjennomgående inner- og yttervegger i murverk, og etasjeskillere isolert med stubbloftsleire. Ved denne typen byggeskikk blir det normalt ikke opplyst at slike forhold er åpenbare avvik.

Beskrivelse:	Ved byggeåret var det ikke krav til brannskille slik vi kjenner det i dag.
Vurdering:	Ytterdørene mot trappeoppganger er ikke merket med brannklassifisering. Forholdet er et avvik ift. dagens branntekniske krav, og kan utgjøre en risiko ved brann. Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire.

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Godkjente plantegninger		Fremlagt under befaring	
Egenerklæring	13-08-2026	Mottatt	
Eier		Opplysninger gitt av eier	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER — Tilstandsrapport bolig (NS 3600:2025)

Rapportens art og omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Dagfinn Skjerden	9578-5994-4-519745	2026-07-13 16:31:46

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
13. juli 2026

Oppdragsnummer
13-0277/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Svoldergata 7, 0271 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Dagfinn Skjerden

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. oktober 1974

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: 90117749
Forsikret i: Gjensidige

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: Comfort Skøyen Ca kr 440 000,-

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekk med Comfort Skøyen

---

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Comfort Skøyen

---

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: Sjekk med sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Oppgradert til automatsikringer, usikker på årstallet

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Blir kontrollert nå 30.07.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sjekk med sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ble lagt inn stålforinger i pipene, usikker når. Sjekk med sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Utbedret bad av Comfort Skøyen Liten lekkasje på kran kjøkken Sisterne toalett må utbedres Usikker på mer

---

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

Ja

Beskriv: Utbedret, sjekk sameiet

---

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)

Ja

Beskriv: Noe fukt i kjeller Ellers usikker, sjekk sameiet

---

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

Ja

Beskriv: Leiligheten har eldre vinduer som må utbedres

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Ja

Beskriv: Viser til dokumenter hos styret vedrørende skjevhet i bygget. Svært gammel bygård, sjekk med sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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.

Ja

Beskriv: Har hørt om rotter i kjeller tidligere, sjekk sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Vannskader i tak spisestue som er utbedret Det vil bli utført en tilstandsrapport i hht salget

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Vil bli utført i forbindelse med salg 2026

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Ja

Beskriv: Fasaden skal pusses opp, sjekk sameiet

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vært

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kostnad på forbedring av fasade blir lagt hos hver enkelte for å unngå økte felleskostnader, sjekk sameiet

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilator over komfyr kjøkken er ført opp til loftet og ikke gjennom tak.

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: 13-0277/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Dagfinn Skjerden	**2026-07-13**

Identifikasjon

Dagfinn Skjerden

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

enova

Energiattest



Adresse **Svoldergata 7, 0271 OSLO**	
Dato for energimerking **11.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-330023**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494866**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **231**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0501**



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 **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **197,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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 **148,47 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **148,47 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 650 kWh**



Svoldergata 7, 0271 OSLO

Detaljering

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



Svoldergata 7, 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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: 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 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: 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 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak 19: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 20: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 26: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 27: 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.

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: Humma Mahmood

Sameiet Svoldergata 7		**Vår ref.:**	806/10	**Fødselsdato eier:**	10.06.1937
Svoldergata 7		**Type:**	Eierseksjonssameie		
0271 OSLO		**Eiere:**	Dagfinn Skjerden		
Organisasjonsnr:	989 398 032	**Seksjonsnr:**	10		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 228**

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd	299
	Felleskostnader	5 475
	Kabel-TV-avgift	454

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Magnus Mølsæter
Adresse:	Svoldergata 7
Postnr/-sted:	0271 OSLO
E-post:	N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 03.08.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	2 269
Annen formue:	35 500	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	211/231 - seksjon:10
Bygningstype:	Høyblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	90117749

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Parkeringsplass ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet Svoldergata 7 har ikke egen vaktmester/portner. Seksjonseierne ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig
drift, renhold, løpende vedlikehold.
Sameiet Svoldergata 7 har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper. Renholdet skjer
hver 2. fredag

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Svoldergata 7 har avtale med Global Connect og RiksTV for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Boligopplysninger:

Sameiet Svoldergata 7	**Vår ref.:**	806/10	**Fødselsdato eier:**	10.06.1937
Svoldergata 7	**Type:**	Eierseksjonssameie		
0271 OSLO	**Eiere:**	Dagfinn Skjerden		
Organisasjonsnr: 989 398 032				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles gjennom styret. Ringeklokkemerking og postkassemerking ivaretas av seksjoneiere på samme format som andre.

Annen informasjon:

Sameiet Svoldergata 7

årsmøte 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 11.03.2026, kl 17:00

Sted: Hybrid møte - fysisk hos Tor Andre Fusdahl eller digitalt via Teams

Årsmøte i Sameiet Svoldergata 7

Onsdag 11.03.2026, kl 17:00
Hybrid møte - fysisk hos Tor Andre Fusdahl eller digitalt via Teams

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Svoldergata 7

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 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat disponeres ved overføring til sameiets egenkapital / økning av likviditetsreserven.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret har ikke mottatt honorar i 2025.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 0,-.

4. Orientering

4.1 Brannteknisk rapport etter tilsyn

Det ble i første kvartal 2026 gjennomført en brannteknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten avdekker behov for tiltak for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav.

Styret legger til grunn at nødvendige tiltak vil medføre kostnader i årene som kommer.

Den brannteknisk rapporten indikerer at det kan bli behov for større investeringer over tid. Styret vil komme tilbake til årsmøtet med konkrete forslag til tiltak, herunder kostnadsoverslag og forslag til finansiering, før eventuelle større arbeider igangsettes.

Det fremmes på nåværende tidspunkt ikke forslag til vedtak, og saken legges frem til orientering.

4.2 Utbedring av skade på soilrør

Skade på soilrør er utbedret. I forbindelse med arbeidet ble det foretatt hulltaking i vegg i seksjon i 4. etasje, og noe tilbakeføring/gjenoppretting gjenstår. Dette vil bli ferdigstilt så snart praktisk mulig.

Styret har meldt forholdet til sameiets forsikringsselskap og det pågår dialog om mulig dekning av deler av kostnadene.

Endelig økonomisk konsekvens for sameiet er per dags dato ikke avklart, da forsikringsoppgjøret ikke er ferdigbehandlet.

5. Forslag

5.1 Utbedring av skade på balkonger (Gabelsgate siden)

Det er avdekket skader på balkongene mot Gabelsgate, herunder rustangrep og betongskader. Styret har innhentet faglig vurdering og lagt frem følgende alternativer for utbedring:

Alternativ 1 – Rustbehandling og sparkling

Begrenset vedlikehold hvor synlig rust behandles og skader sparkles.
Tiltaket anses som midlertidig vedlikehold.

Alternativ 2 – Pigging og lokal betongrehabilitering

Skadet betong pigges bort, armering frilegges og behandles før tilbakeføring. Tiltaket anses som nødvendig vedlikehold for å hindre videre skade.

Alternativ 3 – Full rehabilitering av balkonger

Full teknisk rehabilitering av balkongene. Arbeidet forutsetter etablering av stillas rundt hele bygget. Styret foreslår at fasaderengjøring eventuelt gjennomføres samtidig. Dette alternativet gir en varig løsning, men er det mest omfattende og kostnadskrevende.

Alternativ 1 og 2 vil normalt anses som *vedlikehold* og kan vedtas med alminnelig flertall.

Alternativ 3 kan anses som vedlikehold dersom det er nødvendig for å hindre skade.

Dersom det innebærer standardheving (utover opprinnelig nivå), kan det anses som *påkostning* og krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Det foreslås at vedtak 1 vedtas.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at Årsmøtet vedtar alternativ 1 for utbedring av balkonger og gir styret fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr 400.000.

5.2 Forslag fra sameier om endring av høyde på hekk

Det foreslås at hekken mot parkeringsplassen får vokse seg høyere enn dagens høyde

Forslag til vedtak: Hekken tillates å vokse seg høyere, samtidig som den holdes/ klippes pen og ikke får vokse vilt i bredde.

5.3 Forslag fra styret om justering av Tillegg bredbånd

Styret ønsker å justere Tillegg bredbånd inntektene for å reflektere den faktiske kostnaden fra Globalconnect.

Forslag til vedtak: Tillegg bredbånd økes fra 34.506,- til 43.056,- i inntektsdelen av budsjett 2026. Beløpet fordeles per seksjon i henhold til gjeldende fordelingsnøkkel.

Styrets innstilling: Styret foreslår at tillegg for bredbånd i budsjett 2026 settes til kr 43.056, mot kr 34.506 i 2025.

Beløpet fordeles per seksjon i henhold til gjeldende

fordelingsnøkkel.

5.4 Forslag fra styret om økning i felleskostnader

Styret ønsker å øke felleskostnader for å tilføre sameiet nødvendig likviditet til kostnader som påløper i året.

Eksempler på slike kostnader kan være betong som ramler ned fra balkong med behov for umiddelbar aksjon, tilsyn av heis etc.

Forslag til vedtak: Felleskostnader økes fra 717.437,- til 791.566,- fordelt etter sameiebrøk gjeldende fra 01.01.2026.

Styrets innstilling: Styret innstiller på at felleskostnadene økes med fra 717.437,- til 791.566,- fordelt etter sameiebrøk fra 01.01.2026.

Økningen skal bidra til å styrke sameiets likviditet og sikre finansiering av vedlikeholds- og utbedringstiltak.

5.5 Forslag fra styret om justering av Kabel-TV avgift

Styret ønsker å justere Kabel-TV avgift inntektene for å reflektere den faktiske kostnaden etter prisjustering fra RiksTV.

Forslag til vedtak: Kabel-TV avgiften økes fra 61.704,- til 65.378,- i inntektsdelen av budsjett 2026.

Styrets innstilling: Styret foreslår at kabel-TV-avgiften i budsjett 2026 settes til kr 65.378, mot kr 61.704 i 2025.

Kostnaden fordeles mellom seksjonene etter gjeldende fordelingsnøkkel.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Magnus Mølsæter

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Axel Bjordal og Ulf Reidar Dahle

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tor Andre Fusdahl

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 03.03.2026

Styret i Sameiet Svoldergata 7

Styreleder, Magnus Mølsæter
Styremedlem, Axel Bjordal
Styremedlem, Ulf Reidar Dahle
Varamedlem, Tor Andre Fusdahl

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Sameiet Svoldergata 7

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, Magnus Mølsæter
Styremedlem, Axel Bjordal
Styremedlem, Ulf Reidar Dahle
Varamedlem, Tor Andre Fusdahl

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på magnus@molsater.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 Sameiet Svoldergata 7

Sameiet Svoldergata 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 989398032. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 12 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Svoldergata 7 har ikke egen vaktmester/portner.

Seksjonseierne ivaretar oppgaver knyttet til rydding, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

Sameiet Svoldergata 7 har avtale med renholdstjeneste med Rene trapper. Renholdet skjer hver 2. fredag.

Sameiet har turnusordning fra villige seksjonseiere for plen/hekk-stell, vanning og øvrig vedlikehold av forhager

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Svoldergata 7 har avtale med Global Connect og RiksTV for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, bestilles gjennom styret. Ringeklokkemerking og postkassemerking ivaretas av seksjoneiere på samme format som andre.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging tilfredsstiller minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

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.

I 2025 hadde Oslo Kommune BVE kontroll av brannsikring i Sameiet. Styret følger opp avvik.

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 Sameiet Svoldergata 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

- Befaring og rapport fra BVE, Oslo kommune.
- Etablert oppfølgningsplan med autorisert firma

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Svoldergata 7 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 90117749.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 0 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2022: vedlikehold bakgårdsfasade og portrom, møblert/beplantet hage. Inngått rammeavtaler med elektriker (Sofienberg elektro), rørlegger (Rørleggersentralen), heisservice (Kone)

2023: Gjennomført periodisk kontroll og utbedret vesentlig mangler på felles el-anlegg, byttet belysning i kjeller og oppganger, montert 4 stk El-bil ladestasjoner til felles bruk, beplantet hage.

2024: Ingen større tiltak

2025: Etablert fiberoptikk til alle seksjoner

Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret hatt fokus på:

Økonomi, felleskostnader, mindre vedlikehold, fibernett mm.

14.01.2026

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Svoldergata 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.01.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	896 313	772 656	813 647	813 647
Sum		**896 313**	**772 656**	**813 647**	**813 647**
Andre inntekter		0	16 000	0	0
Sum andre inntekter		**0**	**16 000**	**0**	**0**
Sum		**896 313**	**788 656**	**813 647**	**813 647**
Forretningsførsel og revisjon	2	45 511	44 244	44 800	47 800
Vedlikehold	4	128 366	51 595	60 500	272 500
Eksterne tjenester	5	81 537	71 282	62 000	80 000
Kabel-tv og bredbånd		112 099	102 983	100 000	122 968
Forsikring		223 265	202 106	216 300	245 000
Kommunale avgifter		131 122	128 819	151 000	153 000
Brensel og strøm		44 319	47 568	50 000	50 000
Andre driftsutgifter	6	43 787	12 979	10 000	20 000
Avskrivninger	12	49 079	56 445	0	0
Tap o.l		11 094	0	0	0
Sum		**870 178**	**718 021**	**694 600**	**991 268**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**26 135**	**70 635**	**119 047**	**-177 621**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**26 135**	**70 635**	**119 047**	**-177 621**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	7 976	8 451	0	0
Rentekostnad	8	0	4 119	0	0
Andre finansposter	9	-19 363	-18 236	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**27 339**	**22 568**	**0**	**0**
Årsresultat	**10**	**53 474**	**93 203**	**119 047**	**-177 621**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		0	-86 190	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	49 079	56 445	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**102 553**	**63 458**	**119 047**	**-177 621**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Påkostninger	12	294 476	343 555
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**294 476**	**343 555**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	11	258 694	247 421
Andre fordringer		0	11 094
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		446 671	318 969
Sum omløpsmidler		**705 365**	**577 484**
SUM EIENDELER		**999 841**	**921 039**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		668 709	575 506
Årets resultat	10	53 474	93 203
Sum egenkapital		**722 183**	**668 709**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 632	0
Leverandørgjeld		259 625	246 591
Annen kortsiktig gjeld		12 401	5 739
Sum kortsiktig gjeld		**277 658**	**252 330**
Sum gjeld		**277 658**	**252 330**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**999 841**	**921 039**

Oslo 31.12.25
Styret i Sameiet Svoldergata 7

Sted:_____, dato:_____

Magnus Mølsæter Styreleder	Ulf Reidar Dahle Styremedlem	Axel Bjordal 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 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	717 468	686 256	717 437	717 437
3612 Inntekt kabel-tv	58 680	43 200	61 704	61 704
3625 Inntekt bredbånd	36 000	43 200	34 506	34 506
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	84 165	0	0	0
Sum	**896 313**	**772 656**	**813 647**	**813 647**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	38 280	36 624	37 800	39 300
Annen regnskapsførsel	7 231	7 620	7 000	8 500
Sum	**45 511**	**44 244**	**44 800**	**47 800**

Sameiet har ikke revisor. Det ble ikke vedtatt noe styrehonorar for perioden 2024 - 2025.

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	75 499	2 438	50 000	272 500
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	52 867	31 602	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	0	7 482	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	10 074	10 500	0
Sum	**128 366**	**51 595**	**60 500**	**272 500**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	34 692	32 850	32 000	35 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	46 845	38 432	30 000	45 000
Sum	**81 537**	**71 282**	**62 000**	**80 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6900 Elektronisk kommunikasjon	2 888	3 113	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	465	0	0	0
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 235	3 362	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 859	2 620	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	10 326	1 069	0	0
7790 Andre driftskostnader	20 816	685	10 000	20 000
Sum	**43 787**	**12 979**	**10 000**	**20 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	7 769	7 759	0	0
8059 Andre renteinntekter	207	692	0	0
Sum	**7 976**	**8 451**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 1213.19.79256	0	4 119	0	0
Sum	**0**	**4 119**	**0**	**0**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	-19 363	-18 236	0	0
Sum	**-19 363**	**-18 236**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**325 154**	**261 696**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	53 474	93 203
Tilbakeføring avskrivninger	49 079	56 445
Avdrag langsiktig lån	0	-86 190
B. Årets endring i disponible midler	**102 553**	**63 458**
C. Disponible midler 31.12	**427 707**	**325 154**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	233 269	223 265
1749 Forskuddsbetalte kostnader	25 425	24 156
Sum	**258 694**	**247 421**

Note 12 - Eiendeler

	Eiendel som avskrives over 17 år
Anskaffelseskost pr.01.01 :	834 349
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	834 349
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	539 873
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	294 476
Årets avskrivninger :	49 079
Antatt levetid i år :	17

Resultat og balanse med noter for Sameiet Svoldergata 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Svoldergata 7

Styreleder	Magnus Mølsæter (sign.)	02.03.2026
Styremedlem	Ulf Reidar Dahle (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Axel Bjordal (sign.)	23.02.2026

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svoldergata 7 onsdag 11.03.2026 kl. 17:00 - Hybrid møte - fysisk hos Tor Andre Fusdahl eller digitalt via Teams.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Sameiet Svoldergata 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 7 seksjonseiere og 2 representert med fullmakt, til sammen 9 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 Breiteig ble valgt som referent. Protokollen signeres av møteleder og Ulf Reidar Dahle.

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 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat disponeres ved overføring til sameiets egenkapital / økning av likviditetsreserven.

Vedtak:

Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret har ikke mottatt honorar i 2025.

Vedtak:

Styret honoreres med kr 0

4. Orientering

4.1 Brannteknisk rapport etter tilsyn

Det ble i første kvartal 2026 gjennomført en brannteknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten avdekker behov for tiltak for å tilfredsstille gjeldende brannsikkerhetskrav.

Styret legger til grunn at nødvendige tiltak vil medføre kostnader i årene som kommer.

Den branntekniske rapporten indikerer at det kan bli behov for større investeringer over tid. Styret vil komme tilbake til årsmøtet med konkrete forslag til tiltak, herunder kostnadsoverslag og forslag til finansiering, før eventuelle større arbeider igangsettes.

Det fremmes på nåværende tidspunkt ikke forslag til vedtak, og saken legges frem til orientering.

Vedtak:

Tatt til orientering.

4.2 Utbedring av skade på soilrør

Skade på soilrør er utbedret. I forbindelse med arbeidet ble det foretatt hulltaking i vegg i seksjon i 4. etasje, og noe tilbakeføring/gjenoppretting gjenstår. Dette vil bli ferdigstilt så snart praktisk mulig.

Styret har meldt forholdet til sameiets forsikringsselskap og det pågår dialog om mulig dekning av deler av kostnadene.

Endelig økonomisk konsekvens for sameiet er per dags dato ikke avklart, da forsikringsoppgjøret ikke er ferdigbehandlet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Utbedring av skade på balkonger (Gabelsgate siden)

Det er avdekket skader på balkongene mot Gabelsgate, herunder rustangrep og betongskader. Styret har innhentet faglig vurdering og lagt frem følgende alternativer for utbedring:

Alternativ 1 – Rustbehandling og sparkling

Begrenset vedlikehold hvor synlig rust behandles og skader sparkles.
Tiltaket anses som midlertidig vedlikehold.

Alternativ 2 – Pigging og lokal betongrehabilitering

Skadet betong pigges bort, armering frilegges og behandles før tilbakeføring. Tiltaket anses som nødvendig vedlikehold for å hindre videre skade.

Alternativ 3 – Full rehabilitering av balkonger

Full teknisk rehabilitering av balkongene. Arbeidet forutsetter etablering av stillas rundt hele bygget. Styret foreslår at fasaderengjøring eventuelt gjennomføres samtidig. Dette alternativet gir en varig løsning, men er det mest omfattende og kostnadskrevende.

Vedtak:

Alternativ 1 ble enstemmig vedtatt. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket innenfor en kostnadsramme på kr 400.000.

5.2 Forslag fra sameier om endring av høyde på hekk

Det foreslås at hekken mot parkeringsplassen får vokse seg høyere enn dagens høyde.

Vedtak:

Hekken kan tillates å vokse inntil ca. 10 cm høyere enn høyden på vedtakstidspunktet, forutsatt at den fortsatt kan vedlikeholdes uten bruk av profesjonell bistand eller spesialutstyr. Hekken skal klippes og vedlikeholdes slik at den fremstår velstelt og ikke vokser ukontrollert i bredden. Dersom høyden etter hvert blir uhåndterbar innenfor disse rammene, skal hekken reduseres igjen.

5.3 Forslag fra styret om justering av Tillegg bredbånd

Styret ønsker å justere Tillegg bredbånd inntektene for å reflektere den faktiske kostnaden fra Globalconnect.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at tillegg for bredbånd økes fra 34.506,- til 43.056,- fra og med 01.04.26. Beløpet fordeles likt på alle seksjonseierne.

5.4 Forslag fra styret om økning i felleskostnader

Styret ønsker å øke felleskostnader for å tilføre sameiet nødvendig likviditet til kostnader som påløper i året.

Eksempler på slike kostnader kan være betong som ramler ned fra balkong med behov for umiddelbar aksjon, tilsyn av heis etc.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at felleskostnader økes fra 717.437,- til 791.566,- fordelt etter sameiebrøk gjeldende fra 01.04.2026.

5.5 Forslag fra styret om justering av Kabel-TV avgift

Styret ønsker å justere Kabel-TV avgift inntektene for å reflektere den faktiske kostnaden etter prisjustering fra RiksTV.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at kabel-TV avgiften økes fra 61.704,- til 65.378,- fra og med 01.04.26. Beløpet fordeles likt på alle seksjonseierne.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Magnus Mølsæter

Vedtak:

Magnus Mølsæter ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Axel Bjordal og Ulf Reidar Dahle

Vedtak:

Axel Bjordal og Ulf Reidar Dahle ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tor Andre Fusdahl

Vedtak:

Tor Andre Fusdahl ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.18:27.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Magnus Mølsæter for 1 år
- Styremedlem: Axel Bjordal for 1 år
- Styremedlem: Ulf Reidar Dahle 1 år
- Varamedlem: Tor Andre Fusdahl for 1 år

Protokoll for Sameiet Svoldergata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	12.03.2026
Protokollvitne	Ulf Reidar Dahle (sign.)	12.03.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svoldergata 7 tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - digitalt.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Svoldergata 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 seksjonseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 9 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 Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tor Andre Fusdahl 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 overført til opptjent egenkapital.

3.3 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått.

Styret viste til forskjellig arbeider som må dekkes i løpet av året bla for ferdigstilling av balkongreparasjon 6 etg og avløpsrør ved kjøkken vest. Omkostningene er foreløpig ikke kjent. Dekning må vedtas spesielt senere i år.

Økonomisk situasjon er tilfredsstillende og felleskostnader (Omkostningstilskudd) foreslås uendret.

Det ble bemerket at kostnader til bredbånd og TV belastes sameierne med faktisk omkostning pr leilighet og er ikke del av felleskostnader.

Felleskostnader for Sameiere i 2025 vedtas uendret fra 2024.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om internettsituasjon og Global Connect sitt tilbud

Bakgrunn: Leverandøren Global Connect har meldt at de ønsker å avvikle dagens infrastruktur for våre internett tjenester da disse er utdatert og stammer fra et oppkjøpt selskap (Lynet Internett). De informerer også om at fremtidig leveransekvalitet vil bli dårligere fordi sameier rundt vårt bygg kobler seg fra av samme grunn, og vi er koblet på en ugunstig som gjør at vi blir påvirket av hva de andre byggene gjør (utkobling/ strømbrudd).

Styret ønsker å presentere tilbud om oppgradert fiberbasert internett tjeneste inklusive de praktiske konsekvensene for hver enkelt seksjon (kostnader/installasjonstid/utstyr).

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om regnskap og budsjett

Følgende kostnadsområder er identifisert og ønskes håndtert i 2025 og vil påløpe sameierne som ekstra felleskostnad og dekkes etter sameiebrøk:

- Utbedring av lekkasje fra balkong 6. Etg
- Utbedring av balkong 6. etg
    - Legge impregnert terrassebord over membran
- Utbedring av fasade Gabelsgate (betong som falt ned på fortau)
- Utbedring av fasade Gabelsgate antirustbehandling
- Utbedring av soilrør kjøkkendel (vest mot Svoldergata 9)
- Nedløp og takrenner (spesielt nederste del av nedløp ved inngang)
- Utbedring av lås til felles søppelkasse

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om

Vedtak:
Ikke aktuell

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Magnus Mølsæter (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Magnus Mølsæter ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Axel Bjordal (stiller til gjenvalg)

Ulf Reidar Dahle (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Axel Bjordal og Ulf Reidar Dahle ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Tor Andre Fusdahl (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Tor Andre Fusdahl ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 17:34.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Magnus Mølsæter for 1 år
- Styremedlem: Ulf Reidar Dahle for 1 år
- Styremedlem: Axel Bjordal for 1 år
- Varamedlem: Tor Andre Fusdahl for 1 år

Protokoll for Sameiet Svoldergata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	23.04.2025
Protokollvitne	Tor Andre Fusdahl (sign.)	14.04.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Svoldergata 7 onsdag 10.04.2024 kl. 17:00 - Hos Unn og Tor Fusdahl i 4 etg..

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Svoldergata 7

1.1 Valg av møteleder

Styreleder, Ulf Reidar Dahle, meldte sitt kandidatur som møteleder.

Vedtak:

Ulf Reidar Dahle ble enstemmig valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Møteleder samlet inn signaturer på møteliste. Årsmøtet ble spurt om det var noen innvendinger imot den signerte møtelisten. Det var det ikke.

Vedtak:

Til stede var 6 seksjonseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

Møtelederes 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:

Øyvind Krogh ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Ulf Reidar Dahle og Tor Andre Fusdahl valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Årsmøtet ble spurt om det var noen som hadde innvendinger imot innkallingen. Det var det ikke. Årsmøtet ble videre spurt om det var noen som hadde innvendinger imot den oppsatte dagsorden. Heller ikke her var det noen innvendinger.

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2023

Styreleder orienterte om det som fremgikk av årsmeldingen.

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Styreleder redegjorde for årsregnskapet og tok imot spørsmål.

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat
Videreføres til neste års regnskap.

Vedtak:
Videreføres til neste års regnskap.

Godkjent

3.3 Orientering om budsjett for 2024
Styreleder redegjorde for styrets budsjettering for 2024.

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styret mottar ikke honorar.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0.

4. Orienteringer

4.1 Orientering fra styret
Som tidligere orientert om, trenger fasade mot Svoldergata og Gabelsgate samt takrenner og nedløpsrør vedlikehold. Det forventes at nytt styre vil planlegge slikt arbeid gjennom 2024.

Vi har budsjettert med et underskudd siste årene, men holdt vedlikeholdskostnadene lave ved egeninnsats og ekstra innbetalinger. Renteutgifter, forsikring, kommunale avgifter o.a. har steget betydelig og sameiet bør opparbeide bedre likviditet.

Vedtak:
Tas til orientering av årsmøtet.

4.2 Orientering om rehabilitering i seksjon H0401
Magnus møtte ikke i årsmøtet. Sak utgår. Styret orienterte etter det de vet.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Økning av felleskostnader
Det er foreslått av vår regnskapsfører å øke felleskostnadene med 20%, men gitt at sameiet har praksis for å etterleve behov for ekstrainnbetalinger ved større

investeringer/vedlikehold, vil styret foreslå å heve felleskostnadene med 15%, men på forutsetning for fortsatt velvilje til å etterleve behov for ekstra innbetalinger.

Vedtak:
Vedtak

Felleskostnadene økes med 15% fra 01.05.2024. Ekstrainnbetalinger ved behov, begrenset oppad til kr 10 000,- pr seksjon.

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.2 Forslag om forbedring av belysning i oppgang

Belysningen i hovedoppgang er svak, og det er foreslått utbedring av denne.

Dette kan bl.a. gjøres ved å montere ekstra belysning over heisdørene for å slippe slissing og lette el-arbeid.

Vedtak:
Forslagsstiller var ikke tilstede. Forøvrig var det liten entusiasme for endring.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder som har fullført sin periode: Ulf Dahle stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Magnus Mølsæter ble valgt som styreleder for 1 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Christian Hermansen (stiller ikke til gjenvalg)

Axel Bjordal (stiller til gjenvalg)

Magnus Mølsæter (stiller til valg)

Vedtak:
Ulf Reidar Dahle og Axel Bjordal ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Tor Fusdahl (stiller til gjenvalg)

Vedtak:
Tor Fusdahl ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Styret har fungert som valgkomite.

Vedtak:
Valgkomité: Styret

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 18.15

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Magnus Mølsæter til 2025
Styremedlem, Axel Bjordal til 2025
Styremedlem, Ulf Reidar Dahle til 2025
Varamedlem, Tor Andre Fusdahl til 2025

Protokoll for Sameiet Svoldergata 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ulf Reidar Dahle (sign.)	11.04.2024
Sekretær	Øyvind Krogh (sign.)	16.04.2024
Protokollvitne	Ulf Reidar Dahle (sign.)	11.04.2024
Protokollvitne	Tor Andre Fusdahl (sign.)	12.04.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i SAMEIET SVOLDERGATA 7 torsdag 13.04.2023 kl. 17:00 - Hos Fernanda og Ulf (2. etg), Svoldergata 7.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2023 i SAMEIET SVOLDERGATA 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Ulf Dahle ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var Karoline Holme, Christian Hermansen, Axel Bjordal, Tor Fusdahl, Karl Einar Ellingsen, Tore Sand, Ulf Dahle, Fernanda Petersen, andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og Karina Buchanan Marit Stokke representert med fullmakt, til sammen 10 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:
Ulf Dahle ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Tor Fusdahl 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 2022

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

3.3 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

Det ble gjentatt at eventuelt behov for ekstra innbetalinger, dersom vedlikehold eller investeringer krever dette, vil varsles på behørig måte til seksjonseiere.

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 0

4. Forslag

4.1 Vaktmestertjenester og forventninger ved utleie

Styret ønsker å sikre at alle sameiere er kalibrert og tolker felles ansvar, husordensregler og vedtekter likt, når det gjelder vedlikehold og driftsoppgaver, samt forventninger ved utleie (vedlegg: vaktmesteroppgaver og utleie).

Vedtak:
Alle sameiere skal bidra med nødvendig vedlikehold. Er man usikker på hva som er nødvendig, kan styret hjelpe med slik avklaring. Styret påser at forbruksmateriell gjøres tilgjengelig.

Utleiere har ansvar for videreformidle informasjon fra styret til sine leietakere. Styret kan ikke bidra til å ivareta leietakeres behov for assistanse eller informasjon. Utleiere kan delegere slikt ansvar til annen person.

4.2 Revisjon av vedtekter

Vedtekter ble sist revidert 2018 og trenger justering (nytt forslag vedlagt).

Viktigste endring er å ikke formulere parkeringsplasser som i privat gate.

(vedlagt forslag til endrede vedtekter med og uten endringer markert)

Vedtak:
Forslag / Vedtak

10 stemte for, 0 stemte mot, og 0 stemte blankt. Forslaget ble vedtatt.

4.3 Revisjon av husordensreglene

Husordensreglene ble sist revidert 2018 og trenger revisjon (nytt forslag vedlagt).

Viktigste endringer er å fjerne formulering om at vi har parkeringsplasser i privat gate. Øvrige endringer er gjort mer generelle (om lyd o.l) samt redusert eksempler og forslag til tiltak.

(vedlagt forslag til reviderte husordensregler med og uten synlig endringer)

Vedtak:

Årsmøtet godtok revisjonene som foreslått

4.4 Oppfølgning av vedlikeholdsporteføljen

I tidligere utsendt referat fra styremøte 2. juni 2021, gjenstår følgende punkter i vedlikeholdsprioriteringen (vedlegg: svoldergata 7.21.02.06):

1. Elbil ladere (påbegynt).
2. Fasade mot Gabelsgate og Svoldergata (påbegynt).

I etterkant er tilkommet diverse behov etter utført el-kontroll og heiskontroll (vedlegg: Svoldergata 7 el-rapport 2022 og Sikkerhetskontroll heis okt 2022 Svoldergata 7 Løp). De mest presserende behov er utbedret, men det gjenstår bl.a.

1. Krav om vedlikehold av heis (påbegynt).
2. Bytte belysning i kjeller og kjelleroppganger (påbegynt).

Styret ønsket å høre sameiernes prioriteringer av disse utbedringsbehovene.

I møtet ble det også enighet om at ytterligere utbedringer av forhagen er velkomment og utbedring av belysning i kjeller og kjelleroppganger bør forfølges. Styret orienterte om tilkommet presisering av mulig behov for utskifting av fotoceller i heis, samt utbedring av området (spesielt fortau) mellom Svoldergata 7 og Svoldergata 8.

Ad 1.

El-bil ladere: styret anbefalte tilbud fra Sofienberg elektro på montering av 4 stk ladestasjoner på 2 stk ladestolper. Totalt ca 133.000,-

Ad 2.

Fasade mot Gabelsgata og Svoldergata

Murpuss faller av på balkonger, i bakkenivå, under takrenner og rundt noen vinduer. De fleste nedgående renner er sprukket. I tillegg er fasaden, gesimser, dragere og stukkaturer misfarget og skitne. Det var uenighet om hvor presserende utbedring og vedlikehold fremstår. Styret har mottatt tilbud om rehabilitering fra Christiania Fasade på 644.000,-. Tilbudet krever kvalitetssikring og konkurranse og er kun gjeldende i 2023.

Vedtak:

Forslag / Vedtak

Det ble ikke fattet vedtak om disse tiltakene, utover at styret anmodes følge opp vedlikeholdsporteføljen innenfor budsjetterte rammer, og informere seksjonseiere om kostnader og eventuelle behov for ekstra innbetalinger.

Dersom tiltak overskrider budsjettert vedlikeholdspost vil styret på nytt henvende seg til seksjonseiere ihht eierseksjonsloven og vedtektene.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 1 år

Styreleder for siste periode: Ulf R Dahle

Ulf Dahle stiller til gjenvalg

Vedtak:
Ulf Dahle ble valgt som styreleder for 1 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 1 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Karl Einar Ellingsen og Mari Hvattum

Vedtak:
Christian Hermansen og Axel Bjordal ble valgt for 1 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Gunnar Stokke

Gunnar Stokke stiller ikke til gjenvalg

Vedtak:
Tor Fusdahl ble valgt for 1 år.

5.4 Valg av valgkomité

Sameiets styre har fungert som valgkomité

Vedtak:
Styret fungerer som valgkomite. Alle seksjonseiere er velkommen å foreslå medlemmer.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ulf Reidar Dahle
Styremedlem, Christian Hermansen
Styremedlem, Axel Bjordal
Varamedlem, Tor Fusdahl

Protokoll for SAMEIET SVOLDERGATA 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ulf Reidar Dahle (sign.)	14.04.2023
Sekretær	Ulf Reidar Dahle (sign.)	14.04.2023
Protokollvitne	Tor Andre Fusdahl (sign.)	14.04.2023

Vedtekter
for
Sameiet Svoldergate 7,
0271 Oslo
13. april 2023

§ 1. Eiendommen Svoldergata 7, 0271 Oslo, Gnr. 211 Bnr 231, er i.h.t. oppdelingsbegjæring av 15. 2.1974 delt opp i 12 ideelle eiendomsandeler - bruksenheter - basert på kvm boligflate. Hver eiendomsandel har egen grunnbokshjemmel. Bestemmelser som er tinglyste, inntatt i oppdelingsbegjæring, sameiets vedtekter og husordensregler - er bindende for seksjonseierne. Vedtektene er oppdatert i samsvar med (ny) Eierseksjonslov (LOV -2017-06-16-65) - senere kalt "Esl." Saker som ikke er behandlet i Vedtektene for sameiet skal avgjøres i samsvar med Esl. om ikke annet er bestemt av sameiet og ikke i strid med lovens ufravikelige del. Eiendommen er organisert som et sameie av andelene med felles administrasjon i.h.t. disse vedtektene.

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse sameievedtekter og Esl. Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 eiendomsandeler og eier kan ikke være en juridisk person/selskap. Hvis noen, på grunn av arv e.l., kommer til å eie mer enn 2 andeler må antallet reduseres i.h.t. reglene i §6 jfr. Esl §38.

§ 2. Til enhver eiendomsandel hører eksklusiv bruksrett til en bolig med tilhørende kjeller-, loftsbod(er) og eventuelle balkonger. Beboerne har dessuten bruksrett til fellesarealer.
Esl. §25 kommer til anvendelse. Seksjonseiere som selv bor på adressen har rett til bruk av en (1) parkeringsplass. Eiere som bor i sameiet har prioritet til parkeringsplass etter ansiennitet.
Ladepunkt for EL-biler kan kun etableres etter detaljerte betingelser angitt i Styrevedtak.
Sameiet har fastsatt Husordensregler som er bindende for seksjonseierne.

§ 3. Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett, ref. Esl §24, over sin seksjon, herunder rett til å overdra og pantsette sin eiendomsandel i henhold til de ovennevnte dokumenter, og å bortleie boligen.
Bortleie skal forelegges styret til godkjennelse, men godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eieres-, eller eventuelle leietagers - navn, yrke, tidligere/fast adresse samt personnummer, skal oppgis til styret og forretningsfører til registrering og godkjennelse.
Salg eller overgang av sameiepart vil ikke være tillatt uten at ansvar overfor Sameiet er oppgjort i sin helhet.

§ 4. Den enkelte seksjonseier må ikke bruke sin bruksenhet på en slik måte at det er urimelig eller til skade for andre seksjonseiere. Bruksenheten, som er en familiebolig, skal normalt bare brukes i samsvar med formålet. Husordensreglene angir nærmere detaljer.

§ 5. For den enkelte seksjonseier gjelder ikke forkjøps- eller løsningsretter. For sameiets forpliktelser er den enkelte seksjonseier ansvarlig i henhold til sin sameiebrøk. (Esl §30) Kreditorer må først gjøre gjeldende sine krav mot fellesskapet.

§ 6. Seksjonseierne må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av den bolig med ytre rom som han har eksklusiv bruksrett til. Med vedlikehold forstås (jfr. Esl §32) all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med tilbehør, klosetter med skål, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også innretninger som han selv har satt opp. (Nytt: Esl §32)

Boligen skal behandles med tilbørlig aktsomhet, og all skade i den må eieren selv erstatte eller utbedre uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er det å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. Den Styret bemyndiger skal ha adgang til leiligheten for inspeksjon og kontroll mht. fellesskapets interesser – spesielt med hensyn til sikkerhet for sameiet.
Seksjonseier er ansvarlig for tap eller skade mangelfullt vedlikehold kan forårsake overfor andre

seksjonseiere eller Sameiet. Eventuell skade påført andre seksjonseiere medfører erstatningsansvar – jfr. Esl §§ 34, 35 og 36.

Hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter sameiets husordensregler er det å betrakte som vesentlig mislighold av seksjonseierens forpliktelser.

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser kan vedkommende med minst 6 måneders skriftlig varsel i.h.t. Esl. pålegges å fraflytte og å selge sin seksjon. Esl. §38 og 39 kommer til anvendelse.

§ 7. Seksjonseieren må ikke uten godkjennelse av Styret gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonen som kan berøre fellesskapets interesser, herunder spesielt nevnt riving av vegger, omlegging av gulv, vannrør, avløpsrør, luftekanaler, stigeledninger og lign.
Planlegger seksjonseieren endringer som berører sameiet eller andre seksjonseiere skal endringen beskrives og forelegges styret. Er seksjonseieren i tvil skal saken forelegges styret. Forslag om endret bruk av rom, f.eks. kjøkken i tidligere soverom, skal alltid forelegges styret og er ikke tillatt uten spesiell godkjennelse fra styret. Slike endringer skal ikke medføre økt støy, lukt og andre problemer overfor øvrige beboere.
Styret tar stilling til om den ønskede forandring er av en slik art at den krever behandling på Årsmøte.

Datalinjer og TV-tilkobling er en felleseid installasjon med kabel knyttet til data-/kabelleverandør. Andre radio- og TV-antenneinstallasjoner er ikke tillatt uten Styrets godkjennelse. Likeledes er felles brannvarslingssystem felleseid og ikke gjenstand for endringer fra seksjonseiere uten Styrets godkjennelse.

§ 8. Til dekning av omkostninger til eiendomsskatt og andre offentlige avgifter, forsikring, administrasjon, vedlikehold og eventuelle forbedringer på TV- radioantenneanlegg, vaktmester, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av eiendommen betales et a konto omkostnings-tilskudd innen den 10. i hver kalendermåned slik fastsatt av Årsmøtet og hovedsakelig etter fordeling i.h.t. seksjonseierbrøken.

I nyere tid har tilkommet stadig flere omkostninger som belastes Sameiet, men som i det vesentlige er personrelatert – så som datalinjer og felles TV avtaler mv. Sameiets regnskap skal identifisere slike kostnader som skal belastes de enkelte sameieparter med like beløp.
Ref Esl § 29, 1. ledd, 2 setn.
Seksjonseiernes eiendomsbrøk er fastsatt etter kvm boligflate. På grunn av husets konstruksjon og historiske forhold er imidlertid andelenes «ytre rom» i kjeller og loft av ulik størrelse. Størrelsene er uten sammenheng med eiendomsbrøk. Sameiet har derfor ved større vedlikeholdsarbeider anledning til å fordele kostnadene på seksjonseierne i forhold til faktisk bruksområde, jfr. samme § 29.

Eventuell forhøyelse av omkostningstilskudd trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse kan kreves 10% pa. renter fra forfall.

§ 9. Hvert år skal det innen 30. juni, med minst 8 dagers varsel - maks 20 dager - innkalles til Årsmøte, hvor hver sameieandel har en stemme. Årsmøtet er sameiets øverste organ. Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det foreligger gyldig forfall.
Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig, som skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt.
Varslet om Årsmøtet skal sendes pr e-mail til seksjonseierne som alle er forpliktet til å ha e-mailadresse.

Innkallelsen skal angi dagsorden med saker som skal behandles og være bilagt styrets årsrapport samt kontrollert regnskap. Saker av betydning må være omtalt i innkallingen for å kunne føre til vedtak. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet på årsmøtet skal være sendt styret skriftlig senest innen frist varslet av styret eller innen 1. april og inkluderes i eller vedlegges innkallingen

På Årsmøtet behandles styrets årsberetning, godkjennelse av budsjett og regnskap, deriblant stillingtagen til styrets forslag til normalt omkostningstilskudd og omkostningstilskudd for personrelaterte kostnader. Årsmøtet tar videre stilling til hvilke større vedlikeholdsarbeider eller større anskaffelser og påkostninger som skal foretas, og treffer beslutninger om saker som er nevnt i innkallelsen, bla. eventuell forandring av husordensreglene.

Videre skal Årsmøtet foreta valg av Styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer, hvorav formannen valgt ved eget valg. Valget skjer for ett år av gangen, men styremedlemmer kan gjenvelges. Det kan velges varamedlem til styret. Hvis et styremedlem, som er seksjonseier, selger sin part i sameiet har styremedlemmet samtidig fratrådt styret. Styret kan i tilfellet utpeke et midlertidig styremedlem om styret finner det nødvendig.
En bestemt person bør velges av Årsmøtet som revisor for inneværende år.
Finnes gode grunner for det kan styret oppnevne en ny revisor - som er registrert eller statsautorisert - i løpet av året.

Årsmøtets beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer, med følgende unntak som i følge Esl §§ 49 og 50 krever 2/3 dels flertall av de avgitte stemmer:

a. Påkostninger, større nyanskaffelser mm som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. Endring av bruksenheter - eiendomsdeler.
c. Salg, kjøp, bortleie, endring av formål, reseksjonering eller andre disposisjoner som berører seksjonseierne i fellesskap.
d. Tiltak som medfører ansvar utover 5% av de samlede fellesutgifter.
e. Endringer av sameiets vedtekter.

Styret eller styrets formann kan på sameiets vegne gis fullmakt til å iverksette tiltak og utbedringer, endring av bankforbindelser, inngå låneavtaler mv som er vedtatt av Årsmøtet med tilstrekkelig flertall. Fullmakten krever alminnelig flertall.

Salg eller bortfeste av hele eiendommen eller vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever enstemmighet fra alle seksjonseiere (Esl §51)

Ekstraordinært Årsmøte kan innkalles når minst 2 seksjonseiere, som til sammen eier minst 10% av sameiet, forlanger dette skriftlig og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet, - eller når styret måtte finne det nødvendig. Slik innkalling kan skje fra Styret med minst 5, høyst 20 dagers skriftlig varsel. Slikt Årsmøte i juli krever minst 14 dagers skriftlig varsel.

På Årsmøte kan alle seksjonseiere møte med forslags-, tale - og stemmerett. Alle medlemmer av en husstand, som benytter en sameieandel som bolig, kan møte med talerett. Likeså kan forretningsfører og revisor møte med talerett.

Årsmøters beslutninger innføres i sameiets protokoll. Føres protokollen direkte på møtet signeres den av deltagende seksjonseiere, ellers signeres den av møteleder og en valgt seksjonseier.

§ 10. Styret er beslutningsdyktig når 2 av medlemmene er til stede. Styret ansetter regnskapsfører/gårdsbestyrer. Styret skal gi instruksjoner og overvåke arbeidet. Styret har fullmakt til å foreta alle nødvendige disposisjoner og underskrive alle nødvendige dokumenter i forbindelse med eiendommen ref. Esl §§ 58-60.
Seksjonseierne forpliktes i vesentlige saker av minst 2 styremedlemmer i fellesskap. I mindre vesentlige saker, og saker som gjelder vanlig forvaltning, kan styrets formann og forretningsfører representere styret.

§ 11. Styret skal overvåke vaktmesterens og regnskapsførers arbeide bla. innkreving av omkostningstilskudd. Styret skal overvåke at det føres regnskap, utarbeides forslag til årsberetning, budsjett, omkostningstilskudd og årsregnskap, forberede og innkalles til styremøter og

sameiemøter, samt utføre de vedtak som blir fattet der - bla begjære tvangsauksjon ved tvangssalg mm.

§ 12. Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med inntil to (2) G – (folketrygdens grunnbeløp som er gjenstand for årlige justeringer) – i hver seksjon. Styret har fullmakt til å la begjære tvangsdekning på grunn av mislighold av økonomisk art. Det vises til Esl § 31 som får anvendelse.
Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er kjent og rettskraftig avgjort.

§ 13. I tilfelle nybygg etter brann, eller sanering, skal hver seksjonseier få bruksrett over den del av arealet i nybygget som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg som han disponerer over.

§ 14. Tvistemål i sameieforhold seksjonseierne imellom hører inn under Oslo tingrett.

Med kvalifisert flertall vedtatt på Årsmøte i Sameiet Svoldergate 7, 13. april 2023.

Husordensregler
for
Sameiet Svoldergate 7,
0271 Oslo
13. april 2023

Husordensreglene har til hensikt å skape orden i og rundt huset, og gode forhold innen huset og mellom beboerne. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

§ 1. Hver enkelt seksjonseier plikter å sørge for ro og orden i sin del og for at beboere, husstanden, leietager samt alle personer som disse gir adgang til leiligheten eller huset forøvrig ikke volder ubehag eller ulempe for noen. Boligene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

§ 2. Spesielle naboforhold - støy, lukt mm.
Gården er bygget i 1896 og det har foregått setninger, sprekkdannelser mm. i over 100 år.
I dag kan lyd og lukt trenge gjennom til naboleilighetene. Dette skal beboere legge vekt på å minimalisere. Spesielt kan nevnes:

Lyd bærer godt i trappeoppganger. Vis hensyn også i kjelleroppgangene. Mellom bjelkelagene i etasjeskillene er gulvene isolert med stubbeloftsleire. Dette tilfredsstiller ikke moderne krav til lyddemping og k-verdi. Seksjonseierne bes hensynta dette, spesielt i rom med mye aktivitet. Ved endring av gulv eller gulvbelegg bør dette utføres slik at lydisolasjon bedres. I noen leiligheter er stubbeloftsleiren erstattet med moderne isolasjonsmaterialer. Planer og gjennomføring av slike tiltak må informeres til styret for godkjenning. Godkjennelse kan kun nektes på saklig grunnlag.

Lydproduserende utstyr bør anbringes slik at de i minst mulig grad overfører lyd/resonans til naboer. Dersom seksjonseiere utsettes for vesentlige lydplager har disse krav på at styret iverksetter tiltak for å redusere disse. Den som genererer lyden kan pålegges forbedrende tiltak eller rutiner.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00.

§ 3. Større ominnredningsarbeider må ikke settes i gang uten orientering til styret, som skal oversendes gjenpart av byggemelding når slik foreligger. Styret skal ha adgang til besiktigelse, hvis det er mulig at det kan foreligger forhold som står i strid med lov, vedtekter eller husordensregler.

Installasjon av avtrekkskanaler og vifter i kanaler eller piper ikke må skje uten at dette er fagmessig godkjent og deretter godkjent av styret. Forårsaker installasjoner problemer for naboer eller finnes slike å være stridende mot offentlige pålegg eller sikkerhetsregler for gårdens forsikring - skal styret pålegge eier av seksjon å fjerne installasjonen og tilbakeføre forholdet til det normale.

§ 4. Trapper, ganger og øvrige fellesarealer skal være frie for uvedkommende ting. Sykler skal merkes med seksjonseiers navn og settes i stativet i portrommet. Barnevogner, rullatorer o.l. settes i rommet under trappen i 1. etasje.
Brannfarlige gjenstander, flytende væsker, papir, ved, mv. kan ikke oppbevares i trapperom eller port. Matrester o.a. som tiltrekker skadedyr må ikke settes i baktrapp, gårdsrom eller kjeller.

§ 5. Låsbar container for papir og avfall er plassert i Svoldergate utenfor port. Container er med gårdens inngangsnøkkel. Søppel og husholdningsavfall legges innpakket i container. Det må ikke settes søpleposer, skrot eller juletrær og liknende ved siden av container. Slikt blir ikke hentet. Er beholderne fulle må avfall oppbevares inne inntil tømming.

§ 6. Totalt 11 parkeringsplasser foreligger langs forhagen og portromsinngangen mot Svoldergata. Disse benyttes som privat parkering for seksjonseiere som selv bor på adressen. Parkeringsplassen kan ikke leies ut eller selges. Ved kapasitetsproblem for parkering (f.eks ved plassering av container o.l. på området) gis prioritet til lengstboende seksjonseiere. Ref Vedtekter.

§ 7. Sikkerhet: Hovedinngangsdør, port til portrom og bakgård, samt baktrapper, kjeller og loftsdører skal alltid være låst.
Seksjonseierne er ansvarlig for å følge sikkerhetsinstrukser som måtte foreligge. Alle er bla. pålagt å ha brannslukningsapparat eller brannslange, ha installert tilstrekkelig antall godkjente og funksjonelle røykvarslere.
Sameiet har installert et felles brannvarslingsanlegg med følere i leiligheter, trapperom, kjeller og loft. Kontrollenhet er montert i hovedtrapp i 1. og 3. etasje. Denne vil vise hvorfra en alarm kommer.

Åpen flamme må ikke brukes på loft eller i kjeller.

Går den felles alarm, og det ikke umiddelbart er klart at det dreier seg om falsk alarm, er hver enkelt beboer forpliktet til personlig å ringe **brannvesenet på telefon 110.** Dette er den raskeste måte å tilkalle hjelp. Opplys at det er en gammel gård uten brannsikre etasjeskillere.
Ved brann må alle dører stenges, men ikke låses, også ut mot trappene.

Nøkkelsystemet for gården (Dormakaba) er en del av sikkerhetssystemet og eventuelt tap av nøkler må rapporteres. Endringer i låssystem kan kun gjøres av styret.
Husk å aldri ha navn/adresseskilt sammen med nøkler.

§ 8. Banking av tepper og risting av klær må bare foretas i gårdsrom. Risting og banking av tepper, duker og klær mv. må ikke skje fra balkonger og vinduer eller i trappeoppganger. Klesvask må ikke henges til tørk på balkonger over rekkverkhøyde, så tøyet kan sees utenfra. Ved tørking av tøy på loftet må påsees at tøyet ikke er så vått at det drypper.
Lufting av boligene må bare foregå gjennom vindu eller egne utgangsdører til det fri. Det er ikke anledning til å lufte gjennom døren til trappehusene.

§ 9. Alle seksjonseiere skal bidra med nødvendig vedlikehold. Er man usikker på hva som er nødvendig, skal styret hjelpe med slik avklaring.

Utleiere har ansvar for å videreformidle vedtekter, husordensregler og informasjon fra styret til sine leietakere. Styret kan ikke bidra til å ivareta leietakeres behov for assistanse eller informasjon. Utleiere kan delegere slikt ansvar til annen person.

§ 10. Markiser må ikke anbringes uten forhåndsgodkjennelse av styret og eventuelt byantikvaren. Skilter, brevkasser, blomsterkasser, innkledning av balkonger, flaggstenger etc. må kun anbringes etter styrets godkjennelse.

§ 11. I vintertiden: Åpne vinduer i trappehus skal stenges når dette oppdages.
Rommene må holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at rør ikke fryser.

§ 12. Diverse:
Dyr kan ikke holdes uten styrets godkjennelse.

Hvis en seksjonseier ikke følger husordensreglene og handler i strid med styrets pålegg og sameiets vedtekter kan styret iverksette nødvendige tiltak og om nødvendig fremme krav om fravikelse og salg av eiendomsseksjonen. Det vises til vedtektenes regler og eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

Husordensreglene sendt alle seksjonseiere på e-mail.

Vedtatt på Årsmøte i Sameiet Svoldergate 7, 13. april 2023

Dato:24.03.2026

Tiltaksliste for lukking av avvik – Svoldergata 7

Juridisk eier	Sameiet Svoldergata 7
Organisasjonsnummer	989398032
Kontaktperson	Magnus Mølsæter
Tlf. kontaktperson	
e-post til kontaktperson/styret	

Denne tiltakslisten er et sammendrag av avvikene i tilsynsrapport av 22. august 2025 med tiltakene som er beskrevet i brannteknisk tilstandsvurdering, som Oslo Brannkonsult AS utførte den 17. februar 2026. Tiltakslisten danner grunnlaget for hvilke tiltak som må gjennomføres for å kunne avslutte tilsynet.

Dere må gjennomføre og dokumentere alle tiltak
Dere har ansvar for å dokumentere alle tiltakene som gjennomføres i bygget. Firmaet som har utført en jobb i bygget må kunne gi dere skriftlig dokumentasjon på hva som har blitt installert og utbedret. Denne dokumentasjon skal dere kunne vise for Brann- og redningsetaten ved forespørsel.

Søknadspliktige tiltak hos Plan- og bygningsetaten
Flere brannteknisk tiltak er søknadspliktige i henhold til plan- og bygningsloven. For ytterligere veiledning og informasjon om hvilke tiltak dette gjelder, henviser vi til brannrådgivere eller tilsvarende, samt Plan- og bygningsetaten.

Eksempler på søknadspliktige tiltak er innstallering av slokkeanlegg, brannalarmanlegg, bytting av dører og rehabilitering av skorsteiner og fyringsanlegg. Vi presiserer at dette ikke er en uttømmende liste. For tiltak som er søknadspliktige må dere kunne fremvise ferdigattest fra Plan- og bygningsetaten.

Dokumentasjon
Når de ulike tiltakene er gjennomført, må dere sende oss dokumentasjon på dette. Dokumentasjon kan for eksempel være bekreftelse fra utførende firma og faktura for utført arbeid. Vi minner om at bilder og bekreftelse fra sameiet/borettslaget på at tiltaket er gjennomført *ikke* anses som dokumentasjon, heller ikke generelle produktbeskrivelser og datablader anses som dokumentasjon

Vi vil kontrollere at tiltakene er gjennomført
Vi følger opp tilsynet inntil brannsikkerheten i bygget er tilfredsstillende. Hvis vi ser at brannsikkerheten er god nok, vil vi komme på en kontroll, og eventuelt avslutte tilsynet i bygården deres. Dersom det da gjenstår tiltak, forutsetter vi at dere gjennomfører disse i tråd med fremdriftsplanen, uten vår oppfølging.

De **grønne** feltene er tiltak vi forstår det som at dere har utført.
De **røde** feltene er tiltak vi forstår det som at dere ikke har utført.

Vi tar høyde for at det kan foreligge feil, og/eller mangler i tiltakslisten vår, og setter pris på at dere da snarest gir oss beskjed om dette.

Tiltaksnummer	Tiltak Hentet fra brannteknisk tilstandsvurdering	Tiltak bekreftet gjennomført av dere	Dokumentert av utførende firma i brevet deres fra:	Kommentar
Avvik 1 Eier har ikke oppgradert og dokumentert at sikkerhetsnivået i byggverket minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 eller senere byggeregler.				
0	Innhente brannteknisk tilstandsvurdering med tiltaksliste for hvordan gården skal oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter	Ja	Ja	Sameiet har hentet inn en brannteknisk vurdering utarbeidet av Oslo Brannkonsult AS. Denne er tilstrekkelig som grunnlag for oppgraderingen.
1	Vegger og kledninger i trapperom Innvendig i trapperom er det uklassifiserte vinduer i skillevegg mellom boenhet og trapperom. Disse må enten blendes igjen eller oppgraderes slik at det oppfyller krav til skille på branncellebegrensende vegg på EI 60. Blende vinduer eller bytte ut til vinduer med benevnelse EI 60	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år
2	Dører mellom trapperom og loft har ikke nødvendig brannmotstand. Enkelte dører direkte fra bi-trapperom til boenheter mangler brannmotstand. Dører mellom boder og trapperom oppgraderes til B30S. Dører mellom trapperom og loft oppgraderes til B30S. Dører til boenheter i bi-trapperom oppgraderes til B30.Enkelte dører direkte fra hovedtrapperom til boenheter mangler brannmotstand. Dørene som i dag er montert kan oppfylle kravet ved at det monteres røyktetting i dørkarmene. Monteres røyktetting i dørkarmene mellom boenheter og hovedtrapperom. Den ene døren til kjeller og dør til loft er eldre uklassifisert. Da trappeløp er av tre, bør dørene til kjeller ha	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år

	brannmotstand EI2 60-C (B60S) og til loft EI2 30-C (B30S) når murgården ikke har sprinkleranlegg eller andre kompenserende tiltak. Dør til kjeller oppgraderes til B60S. Dør til loft oppgraderes til B30S			
3	Avstand mellom vinduer i boenheter og trapperom i innvendig hjørne har ikke tilstrekkelig innbyrdes avstand med tanke på brannsmittefare mellom brannceller. Vinduer i innvendig hjørne må oppgraderes slik at de tilfredsstiller krav til brannmotstand. Opprinnelige (uklassifiserte) vinduer kan generelt beholdes dersom bygningen sprinkles.	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år
4	Rømningsveier skal være fri for brennbart materiale og gjenstander som kan være til hinder for rask og sikker rømning. Det var lagret diverse utstyr og brennbart materiale i rømningsvei over loft som hindrer fri rømningsvei. Rydde og fjerne alle gjenstander som er lagret i rømningsveier i trapperommet.	Nei	Nei	TG3 – Utbedres straks
5	Det er ikke montert ledelys i bygget. Det er behov for montering av ledelys i rømningsveier i bygget. Det monteres ledelys i rømningsveier i bygget.	Nei	Nei	TG3 – Utbedres straks
6	Etasjeskillere mellom kjeller og 1. etasje består av rabbitzpuss, stubbeloft og trepanel. Det forekommer en del skader på himlingen, slik at integriteten ikke opprettholdes i alle rom. Dette må utbedres. Himling av rabbitzpuss: Skader/sprekker i pussen utbedres. Himling av stubbeloft lektes ned, isoleres og platekles med to lag 13mm gipsplater (13mm K210 A2-s1,d0 (1-A)) eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år

	Himling av trepanel platekles med et lag 13mm branngipsplater (13mm K210 A2-s1,d0 (1-A)) eller tilsvarende. Tetthet i tilslutningene sikres ved hjelp av brannfugemasse			
7	Enkelte gjennomføringer i kjelleren er enten utettet, eller tettet på en måte som ikke oppfyller krav i forskriften. I forbindelse med utbedring av himlingen må alle gjennomføringer tettes. Rør av ubrennbart materiale tettes med godkjent/klassifisert tettemasse. Rør av ubrennbart materiale som er isolert med celle-gummi og overstiger 32mm i diameter påmonteres brannmansjett. Rør og samling av kabler under 32mm i diameter tettes med godkjent/klassifisert tettemasse. Brennbare rør (plastrør) med diameter over 32mm påmonteres brannmansjett, eller kasses inn i sin helhet med to lag gipsplater (13mm K210 A2-s1, d0 (1-A)) dersom det ikke er mulig å kasse inn og påmontere brannmansjett.	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år
8	Eksisterende system med trådløse røykvarslere oppgraderes slik at det får dekningsgrad tilsvarende heldekkende brannalarmanlegg kategori 2. Dette innebærer at det må monteres flere detektorer i boenheter og fellesarealer etter hver enkelt branncelles størrelse og utforming.	Nei	Nei	TG3 – Utbedres straks
9	Det monteres minimum ett håndslokkeapparat (pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver) i hver boenhet, samt i fellesarealer på loft og i kjeller som er lett tilgjengelig. Det er ikke dokumentasjon på at det er foretatt service av slokkeapparater i bygget. Service og kontroll skal gjennomføres i henhold til Norsk standard for service og vedlikehold av brannslokkere (NS3910).	Nei	Nei	TG2 – Utbedres innen 2 år

	Inngå serviceavtale for slokkeapparater i bygget (fellesområder)			
Avvik 2 Eier har ikke iverksatt og dokumentert et systematisk sikkerhetsarbeid. Se forskrift om brannforebygging §§ 9 og 10.				
11	Sameiet må dokumentere internkontrollen skriftlig	Ja	Ja	Dokumentert i tilbakemelding av 14. mars 2026

Rentokil

Proof Of Service

Vedlikehold Branch	11	**Kontraktnummer**	70025689
Kunde	Sameiet Svoldergata 7 Svoldergata 7 OSLO 0271	**Premiss Nummer**	1
		Besøkstype	Rutinebesøk
		Besøksdato	29/06/2026

Produkter

PESTS

Skadedyrsaktivitet

Bygning	Etasje	Avdeling	Plassering	Skadedyrstype	Aktivitet
sameiet svoldergata 7	utvendig/invendig	utvendig/invendig	003 ÅM mot Svoldergata	Snegle	1 (1)
sameiet svoldergata 7	utvendig/invendig	utvendig/invendig	004 ÅM ved stor lysgrav	Snegle	1 (1)

Rapporter Preparater Som Brukes

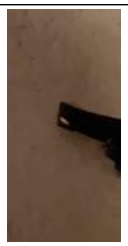
Rapporter Beskrivelse	Rapporter Antall
Brodifacoum 25 Paste 0,0025% (PESTS)	50.00 G
T-Rex Klappfelle (PESTS)	4.00 stk
Non-Tox Pasta (PESTS)	50.00 g

Anbefalinger

Dato	Plassering	Anbefaling: Type / Detaljer	Anbefaling Bilde
11/10/2024 Ref: 20	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Orden/Renhold Prioritet: Generell Anbefaling Responsibility: Vegetasjonen inntil bygget anbefales fjernet/stelt. Vegetasjon inntil veggene tilrettelegger for skadedyraktivitet og bygningsskade. Rentokil anbefaler at dette fjernes/holdes nede. Ta kontakt hvis dere ønsker bistand med dette, samt bortkjøring av avfallet. Ring sentralbordet vårt for mer informasjon, tlf. 40030320.	
11/10/2024 Ref: 19	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Orden/Renhold Prioritet: Generell Anbefaling Responsibility: Vegetasjonen inntil bygget anbefales fjernet/stelt. Vegetasjon inntil veggene tilrettelegger for skadedyraktivitet og bygningsskade. Rentokil anbefaler at dette fjernes/holdes nede. Ta kontakt hvis dere ønsker bistand med dette, samt bortkjøring av avfallet. Ring sentralbordet vårt for mer informasjon, tlf. 40030320.	 

Rentokil

Proof Of Service

11/10/2024 Ref: 18	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Generell Anbefaling Responsibility: porten glipper imot gulv og trenger utbedring for å hindre inntrengende smågnagere. Rentokil har en god og rimelig løsning for dette. Vår servicetekniker kan ta kontakt med vår lokale områdeansvarlig, slik at du kan få et uforpliktende tilbud på en løsning som passer for deg. Ta gjerne kontakt på telefon mob.48010312	
31/07/2024 Ref: 17	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Orden/Renhold Prioritet: Generell Anbefaling Responsibility: Fortsett med god orden og ryddighet.	
04/10/2023 Ref: 16	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Orden/Renhold Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Nedfallsløv anbefales fjernet.	
03/11/2022 Ref: 15	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: En nærmere inspeksjon i bodene bør gjennomføres for å få en bedre oversikt over rotteangrepet.	
17/03/2022 Ref: 14	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Andre Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Se tidligere anbefalinger vedrørende hull i bakken.	
12/10/2021 Ref: 13	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Andre Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Vedrørende klesmøll i kjelleren. Om eiendeler av organisk materiale av grunner må tas opp fra kjeller, anbefales det at objektet støvsuges og legges i fryser et par dager. Deretter legge det ned i tett kasse for videre lagring. helst bør ingen eiendeler med det første tas opp, før vi har fått oversikt over omfanget på problemet.	
14/04/2021 Ref: 12	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Åpent rør for ventilasjon i første etasje er en mulig inngang for skadedyr. Denne bør tettes med netting.	
14/04/2021 Ref: 11	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Andre Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Det er mest sannsynlig at det har kommet en rotte inn i kjelleren. Klappfeller bør kontrolleres minst en gang i uken, slik at man kan oppdage den tidlig å forhindre sterkt lukt fra kadaver.	
21/01/2021 Ref: 10	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Vil minne om tidligere anbefaling vedrørende hull som har stor fallhøyde ned til kulvert i bakgården.	

21/01/2021 Ref: 9	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Lagring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Materialer/utstyr bør ikke lagres mot bygget. Slik lagring kan gi skjulemulighet for skadedyr.	 
18/11/2020 Ref: 8	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Innvendig Plassering: 101 ÅM under kjellertrapp	Status:Ny Type: Andre Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Det er plassert en klappfelle rett utenfor heisdøra inntil veggen. Dette for at beboere som befinner seg i kjelleren raskt kan varsle Rentokil om det er en rotte i fella. Det var en død rotte i en åtestasjon, men den var såpass liten så det var vanskelig å se at det hadde gått noe i fella. Barn og dyr bør ikke ferdes alene i kjeller.	
18/11/2020 Ref: 7	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Bør Utføres Innen Neste Oppfølging Fra Rentokil Responsibility: Dette har ikke direkte med rotteproblematikk å gjøre, men vil påpeke farlig hull i bakgård som bør sikres. Et lite barn vil fort kunne miste livet om barnet faller gjennom hullet.	
18/11/2020 Ref: 6	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Orden/Renhold Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Tomflasker bør tas med og ryddes vekk. Rester tiltrekker rotter til området.	
18/11/2020 Ref: 5	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Mistenkelig sprekk bak en varmtvannstank i kjelleren. Bør tettes.	
18/11/2020 Ref: 4	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Lagring Prioritet: Bør utføres ved første anledning Responsibility: Mye personlige eiendeler som står ute og gir rom for rotter med tanke på lukt og isolasjon. Mye av dette bør fjernes. Spesielt ting som lagret inntil vegg.	 
04/12/2017 Ref: 3	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Andre Prioritet: Responsibility: Det anbefales att montera en Rat Trap I kloaksystemet I bakgården för att få gnager aktiviteten under kontroll	

Rentokil

Proof Of Service

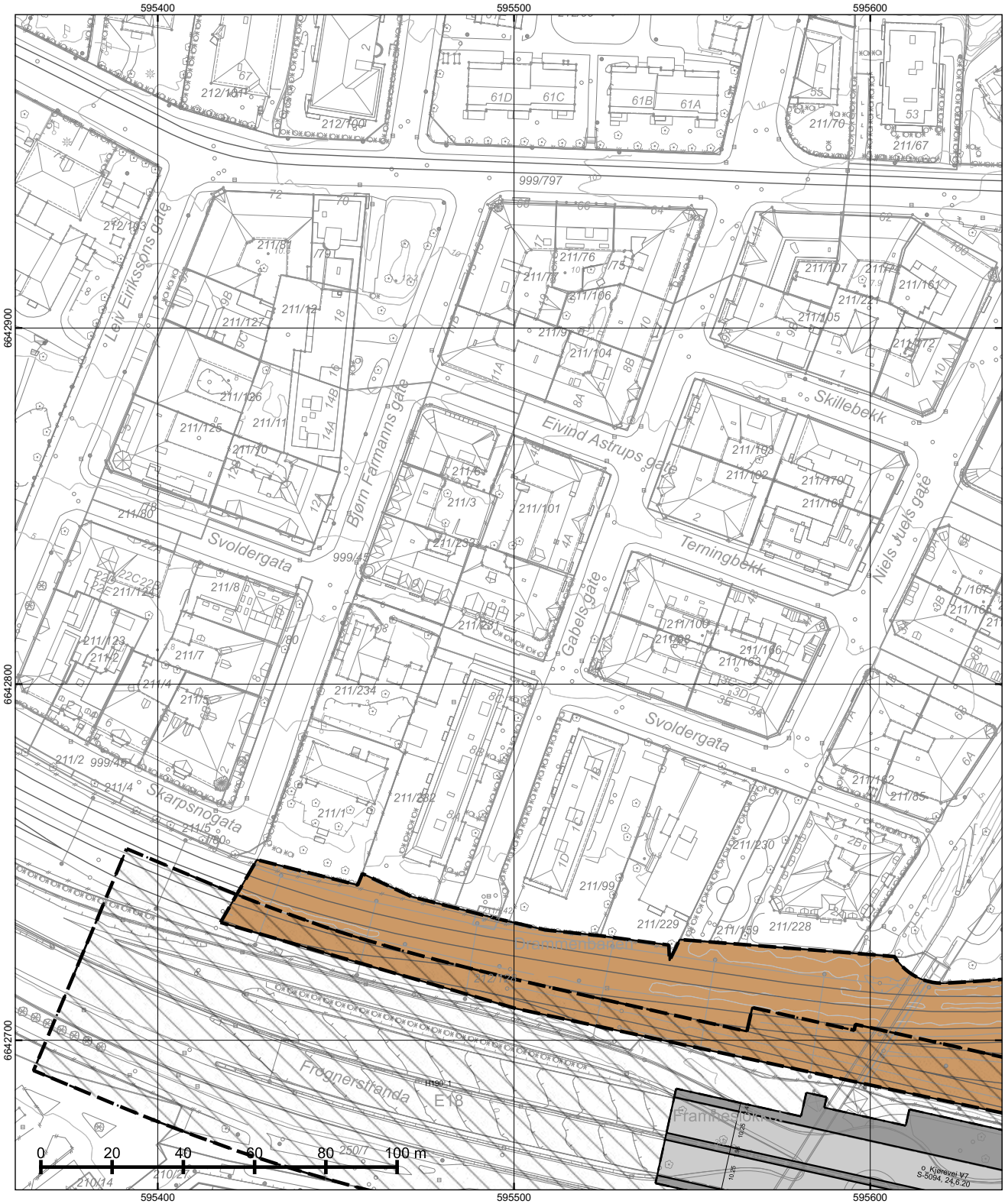
04/12/2017 Ref: 2	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Responsibility: I under etagen hos beboer Ellen så må veggen rives så att grundmur blir synligt. Nokas har varit och öppnat en inspektions lucka, har öppnat den och det är samma problemstilling där som I kjeller. Sementen som har blivit brukt där är porös och skadedyr gnager sig genom den utan problem. Sementen må skrapas bort och fyllas in på nytt med annan type sement som förhindrar att skadedyr gnager sig genom	
04/12/2017 Ref: 1	Bygning: sameiet svoldergata 7 Etasje: utvendig/invendig sone: utvendig/invendig Lokasjonsområde: Utvendig Plassering: 001 ÅM venstre for inngang bakgård	Status:Ny Type: Sikring Prioritet: Responsibility: Grundmur I kjeller må tettes. Den gammla sementen som har blivit brukt till att tetta med är porös och faller av. Gammal sement må skrapas bort och ersättas med ny.	

Behandling Notater

Har i dag utført rutinekontroll.
Noe aktivitet av snegler, de påspiste åter ble etterfylt med ny.
Innvendig ingen aktivitet observert.
De påspiste åter ble etterfylt med ny åte.
Vurdering av Substitusjonsprinsippet er utført, og det vil fremdeles benyttes forgiftet åte og klappfeller utvendig.
Dette da det er utfordrende å fastslå eventuell gnageraktivitet.
Pasta og mekaniske klappfeller i lukkede åtestasjoner er benyttet.
Ytterligere sikringstiltak ikke nødvendig.
Nabovarsel ikke sendt da bekjempingen gjelder hele sameiet, kontaktperson har informert beboere.
Kontakt Rentokil ved behov.

Kontakt Navn
Kontakt Signatur

Tekniker Terje Andersen
Tekniker Signatur



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
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: 160889/ 86537047

Deres ref.:

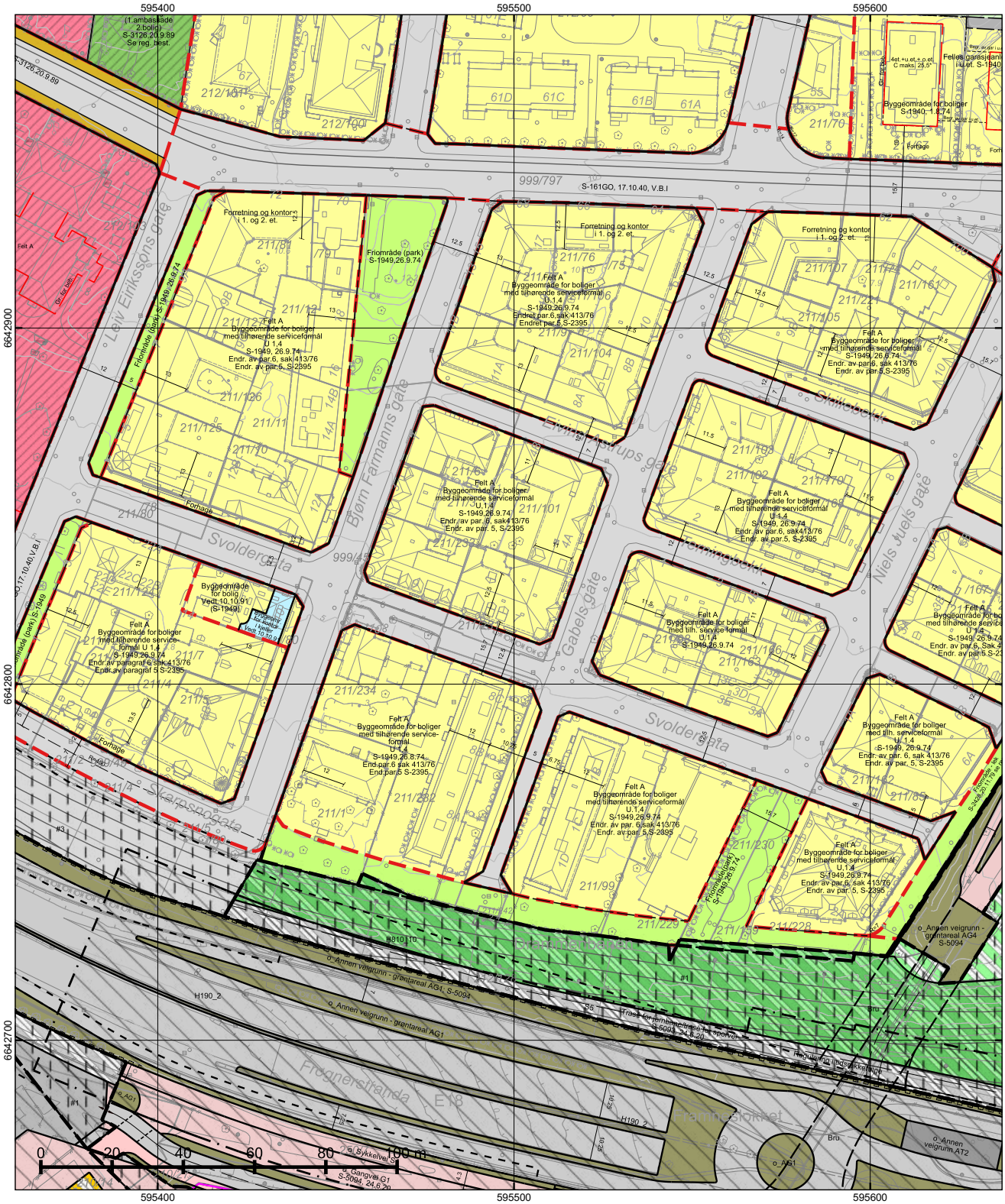
Adresse: Svoldergata 7

Kommentar:

Gnr/Bnr: 211/231

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160889/ 86537047
Deres ref.:
Adresse: Svoldergata 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/231

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 31.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

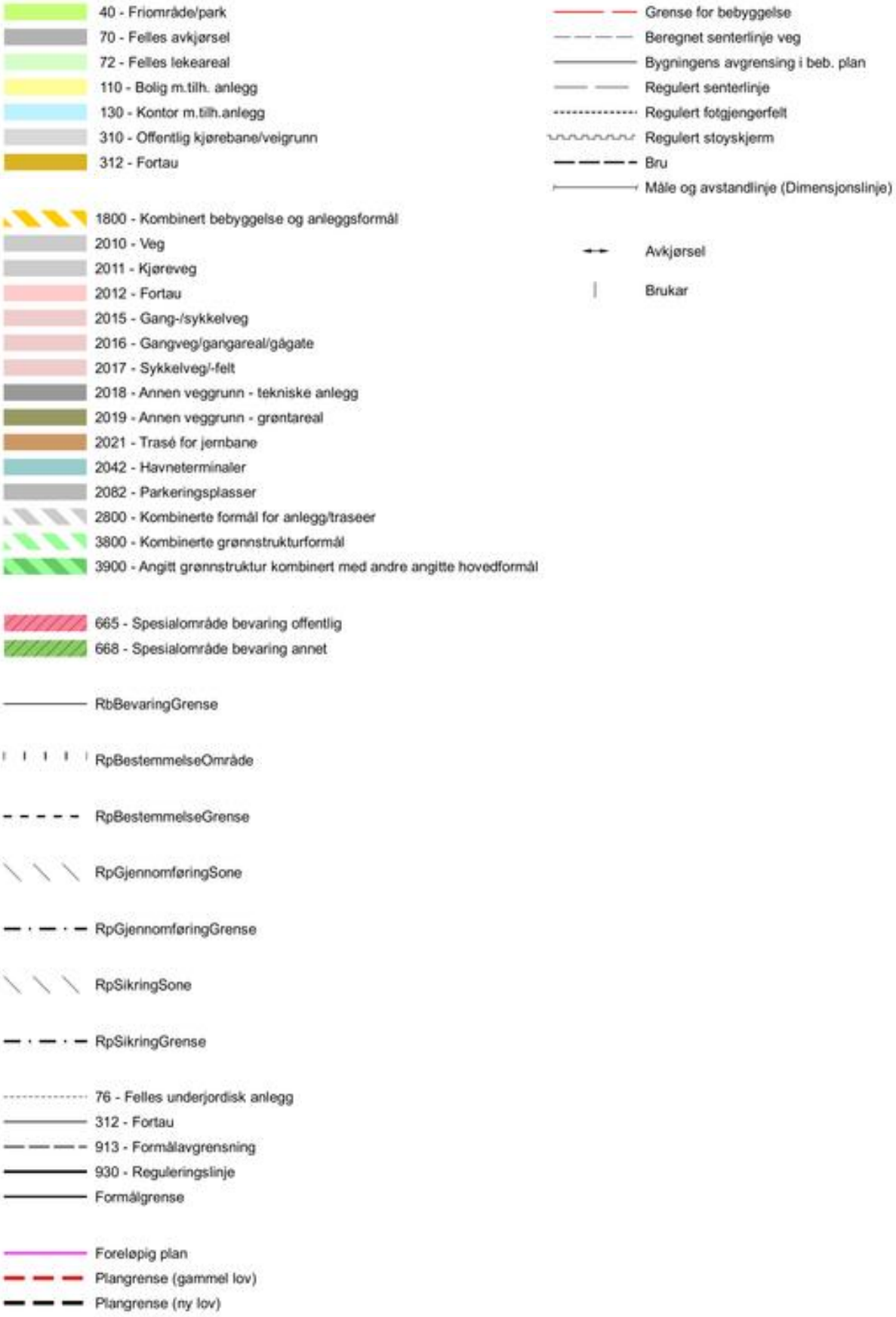
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160889/ 86537047
Deres ref.:
Adresse: Svoldergata 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/231

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: 31.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160889/86537047
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



Plan- og bygningsetaten

Dato: 31.07.2026
Kunde: Katinka Krefting Hodnungseth
Laget for: j.reutz@nordvikbolig.no
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537047
Deres ref: 9370645

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 211, BNR. 231.

Vi viser til bestilling av 31.07.2026 for eiendom gnr. 211, bnr. 231.

GNR. 211 BNR. 231

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.05.1890.

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

754 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

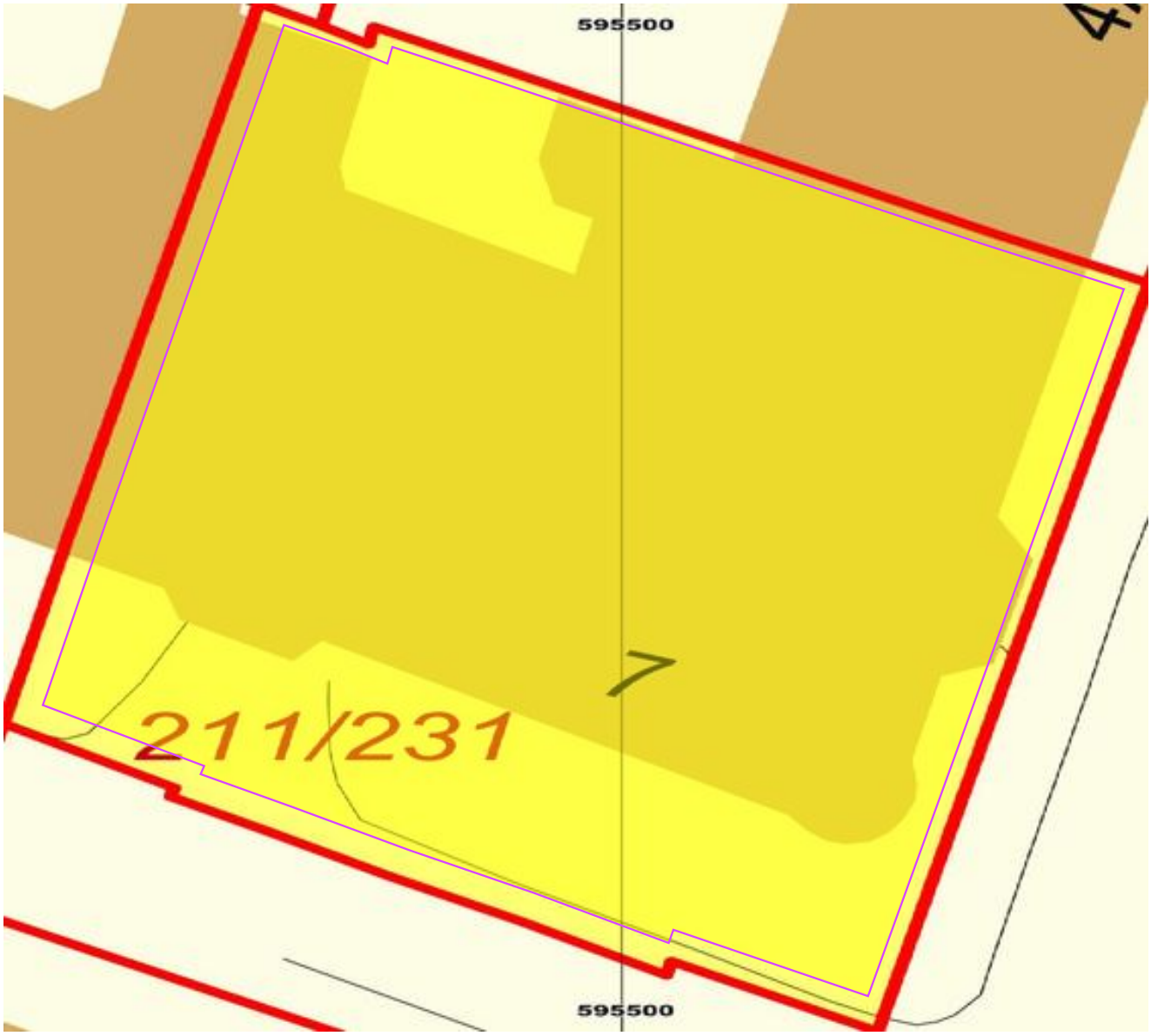
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

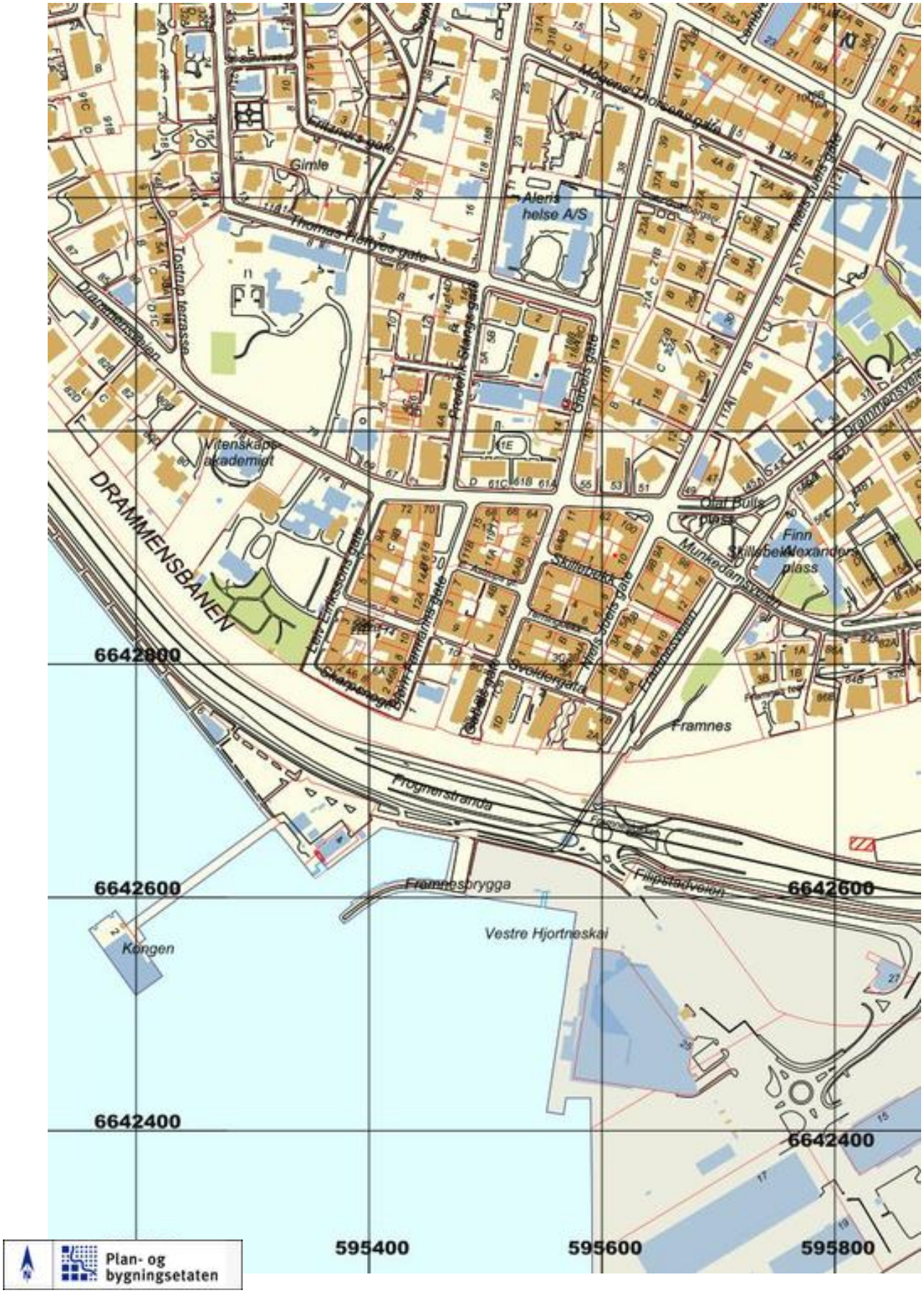
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


Gimle
Alens helse A/S
Thomas Heftyes gate
Tostrup terrasse
Drammensveien
Vitenskaps-akademiet
DRAMMENSBANEN
Frederik Stangs gate
Gabels gate
Olaf Bulls plass
Munkedamsveien
Finn Alexanders plass
Skillebekk
Skarpsno
Lars Eriksens gate
Fredrik Nannestads gate
Svoldergata
Framnes
Frognerstranda
Framnesbrygga
Filipstadveien
Vestre Hjortneskai
Kongen
6642800
6642600
6642400
595400
595600
595800
Plan- og bygningsetaten

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

27294 2260/95 2287/95 = 2546/95 = 2569/95 = 2933/95 = 3064/95 =

Andrag. til Bygning
Tegning til Bygning
Andrag. til Bygning
og Situationsplan

Expeditions-Dokument N° 3.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 64F Drammensveien

Indleveret 330/95 372/95 = 465/95

Attesteret ——— = 3149/95

Nærværende Anmeldelse oversendes paany Hr. Stadsarchitekten med Henvisning til Anmelderens Andragende om Tilladelse til at beholde de mod Syd (Hunds Loddefælde ubebyggede Plads) anbragte Balkoner.

Stadsarchitektens Paategning af 3die December er fyldig udtalt at Balkonerne mod Gabels Gade approberes, hvilken Paategning Kommissionen sluttede sig til den under 10 Samme d. A. meddelte Approbation af Anlægget. Den i nedlagte Andragende med blad underbrogne Anførsel er saaledes ikke korrekt.

Til nærmere Belysning af Forholdet vedlægges Anmelderen 1 Situationsplan samt 2 Facadetegninger af dette og Nabahuset.

Hvis Balkonerne kan regnes for en Overskridning af Baardsrummet i Lovens Forstand vil Baardsrummet ikke faa Loddefælet Udstrækning.

Kristiania 14 September 1895.

Chr. Linstow

2287/95 Under Henvisning til foranstaaende Redegjørelse oversendes Sagen til den øvre Bygningskommission. Approbationen kan unegtelig opfattes som af Anmelderen forlangt, og jeg finder at der saaledes er al Grund til at nøge

Anlægget. Imidlertid vil Balkonerne, saaledes
set forøvrigt Kvartal forbliver ubebygget,
ikke være til Gene for Naboernes Lys-
forhold hvorfor jeg tillader mig at foreslaa
Tilladelse til at tilbygge Balkonerne med-
delt paa Betingelse som i § 82 bestemt,
altsaa uden Imidlertidigt Anlæg.—

Christiania 16de Sept. 1895

G. Bull

Bet. 18/1895. 4

2287/95. Bygnings-kommissionen har tillat Balkoner-
ne tilbygget paa de i § 82. fastsatte Betingel-
ser. — Hr. Inspektøren anmodes om at paase den Kongelige
Erklæring herfra iagttat uden Opholv. —

Christiania den 19de September 1895.

G. Bull

Sendes fraany Hr. Stadsarchitekten med
Anmodning til vedlagte Andragende af 11te
Dennes og dermed følgende Tegning hvori ansøg-
ers Fritagelse for Overholdelse af Kongelig Re-
skrivelse i Anledning Balkonerne maa
Gaarde hvorfra Balkonerne vender udvid
i Bredde mes— 1 m.

2546/95. Christiania 14 Oktober 1895

pr. Lem. Linthoe

Sendes den øvrige Bygningskommissionen
Da det virkelige Forhold og Afstanden mellem
begge Bygninger forbliver uforandret kan den
foreslaaede Tranchion ikke have nogen Indfly-
delse paa Bygningskommissionens hidti-
dige Beslutning der foreslaaes fastholdt

Christiania 15de Oktober 1895 G. Bull

Bet. 16/10 95. 3

2569
B.

Bygningskommissionen foreholdes sin tidligere Beslutning hvilket efterkommes maa befølges. —

Christiania den 17de Oktober 1895.

G. Bull

Sendes gjennem Hr Stadsingeniørens med Henvisning til vedlagte Skrivelse af 22de Dennes ledsaget af 1 Orienteringsplan samt Afskrift af en til Tinglysning fremmet Erklæring og endelig Udskrift af Chr. Brs Skjøde og Panteobligation vedrørende dette Eiendommen. Skrivelsen indeholder Andragende om Tilladelse for at afgive den tinglyste Erklæring i Anledning af Balkoner paa Facaden mod Syd. —

Christiania 25 November 1895

Chr. Linaae

2933
95.

Oversendes atter den anmeldte Bygningskommission. Balkonerne er beliggende med deres ovenfor 7,25 Meter brede ubebyggede Del af Tomten, ikke mod privat eller regulert Gade og Dette kan saaledes ikke hindre Eieren at anbringe Balkonerne, saafremt disse ikke kan anses som en delvis Overskridelse af Gaardsrummet. I saa Tilfælde vil som i tidligere lignende Tilfælde, Sundhedskommissionens Udtalelse kræves i Henhold til 339.

Christiania 26. Nov. 1895

G. Bull

709
95

Sundhedscommissionen har i Sagens Anledning fattet følgende

Beslutning:

„Dispensation fra Bygningslovens § 39 i Henseende til Udførelsen af de omhandlede Balkoner anbefales."

Christiania Sundhedscommission d. 7de December 1895.

J. No. 618/95

P. Sundhedskommissionen

C. D. Jensen

Hr. Stadsingeniøren.

3044/95

Overrendes den ærede Bygningskommission idet man tillader sig at henvise til Protokollen af 26de November og foreslaar Bestemmelsen af 10de Lgd. d. A. forandret saaledes at Tilladelsen til Balkonerne kun gjælder saalange det forliggende Kvartal ikke yderligere bebygges.

Christiania 11te December 1895.

G. Bull

Bdk 18/12 94.3

3149/95

Bygningskommissionen har intet at erindre mod de omhandlede Balkoner naar Eiendommens Grænser forandres saaledes at der bliver en Afstand af 0,25 Meter fra Balkonernes Yderkant til Grandelinien.

Christiania den 19de December 1895.

G. Bull

Tilbagesendes Hr. Gjennemlagsmesteren med Foranledning om Grundeforholdene nu erørterede saaledes som ommeldt anbygdt.

den 15 Juli 1896 den Linthal

Kartforetning er forlangt afgivet men er denne endnu ikke tilbageleveret.

4412/96

d. u. s. Theodor Garmo's.

Sundhedskommissionen har fattet saadan

Beslutning:

Sundhedskommissionen tillader den anmeldte
dredning i Kjælderetagen paa Betingelse af at
rummene helt omgives af en area, som af Byg-
ningsinspecteuren foreslaaes, og hvis Bund ligger
mindst 0.30 m under Gulvbjælkelaget og hvorfra der er
tørt. — Alle Beholdninger maa fragaas med Va-
ter, hvis Opstilling udgjør mindst 10 af Gulvfladen.
Arbeidet bør indrettes saaledes som foreslaaet af Byg-
ningsinspecteuren.

Sundhedskommission d. 26de Novbr. 1894.

C. Broch
Sekr.

Byconducteuren.

STADSINGENIØRENS KONTOR
1488. 94. I.

Stadsingeniøren tilbagesender Afgivelse af de
14 og 15 paalobne Bestemmelser

Christiania 27de November 1894

G. Bull

Tilbagesendes Sundhedscommissionen, idet de
omgaaende Bestemmelser §§ 13, 14 og 15 paabydes Beste-
lser.

Stadsingeniørkontoret, 4de December 1894.

C. H. Andersen

V. D. nr 272-94.

V. D. J.-No. 272/94.
Bilag.

Kristiania 22 novbr 1894

Til

Bygningskommissionen,

Kristiania.

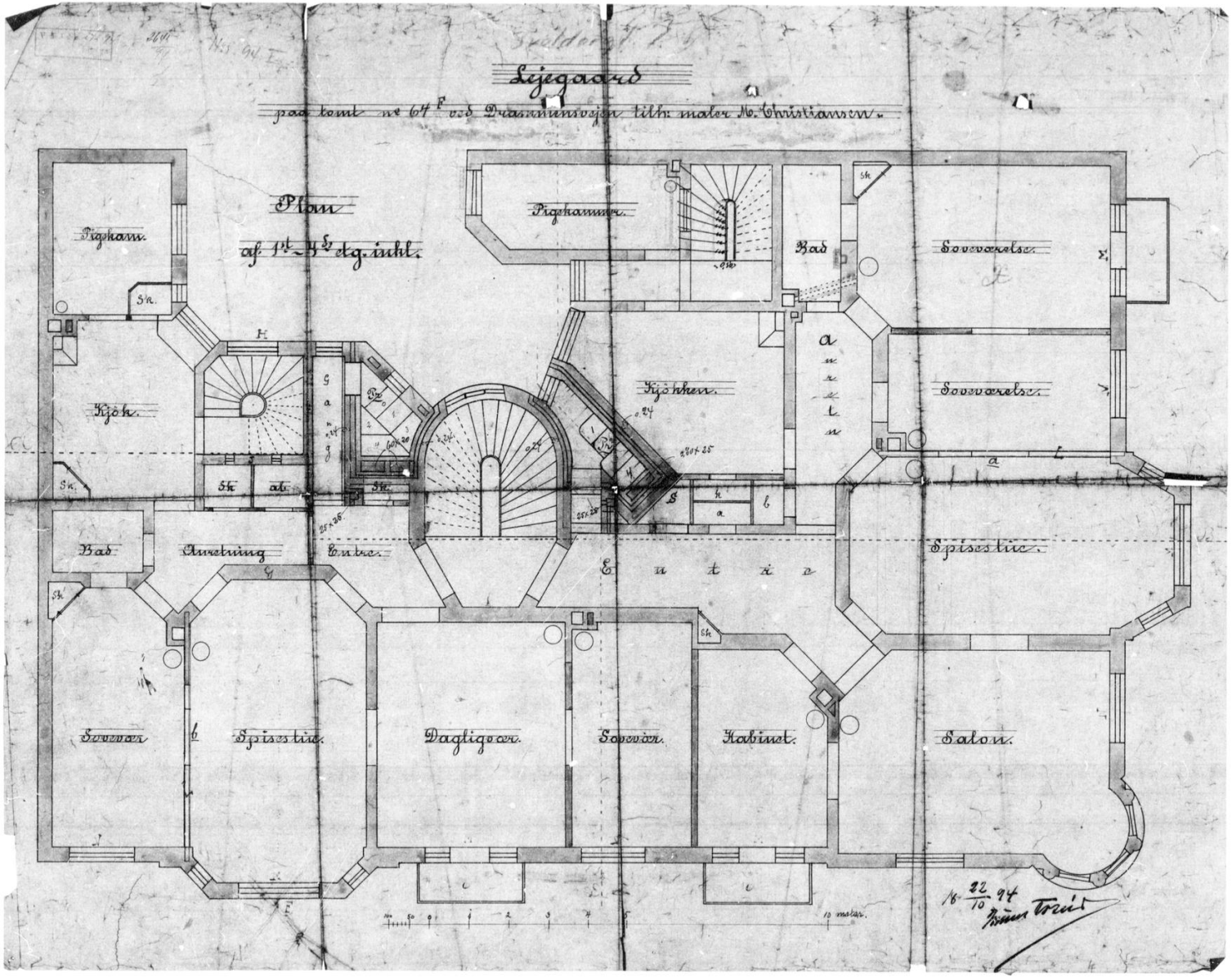
Refererende til min anb. af 13/9 og 4/10 d.a. tillader jeg mig at fremkomme med fornyet ansøgning om at beholde mod vest paa min gaard Drammensveien nr 64 B kan beholdes uden at erstatte den forlangte udvidning, der ikke kan ske uden ved et eventuelt salg.

Efter politimesterens tillatelseskrivning af 25 ds. f. m. er jeg anklaget for

„dersom at have overtraadt den til vaaningshuset Drammensveien 64 B hørende ubebyggede gaardsplads ved derved at anbringe balkoner."

Nævnte gaardsplads er ved balkonpladsens fremspring blevet for smal.

Naar jeg nu anser mig at nabogrunden nr 64 A ligger fra denne ejendom og tillagger nr 64 B saaledes at gaardspladsen paa den overbyggede bredde 6.25 m foran balkonpladsen, — hvilken efter den paa medfølgende situationsplan optrukne røde eller blaa linje — saa er jeg i overensstemmelse med bygningsloven og det er ikke muligt at finde nogen rimelig hjemmel eller grund for at nægte mig balkonernes beholdelse. Denne lov har ikke nogen bestemmelse hvorefter der kan nægtes anbragt balkoner


Sjegaard
paa toml nr 64 F ved Drammensvejen tilh. maler Mr. Christiansen.
Plan
af 1st - 3dje etg. inkl.
Pigehavn.
Pigekammer.
Bad
Soveværelse.
Kjøk.
Kjøkken.
Gang
Entre.
Spisestue.
Dagligvær.
Soveværelse.
Kabinet.
Salon.
Bad
Anretning
Entre.
Spisestue.
Dagligvær.
Soveværelse.
Kabinet.
Salon.
10 meter.
16 22/10 94

nr. 5475 1974
22/3

Oppdelingsbegjæring

til

Gnr. 211 Bnr. 231

byskriveren i Oslo.

211 - 231

Som eier av Svoldergate 7 i Oslo, begjæres herved eiendommen delt i 12 - tolv - selveierseksjoner i henhold til nedenstående fordelingsliste og vedliggende plantegninger

Kjøperne av de enkelte seksjoner skal eie en ideell andel av eiendommen som svarer til sameiebrøken. De skal ha eksklusiv bruksrett til sin bolig med ytre rom. Boligene skal kun brukes til beboelse, sålenge nåværende reguleringsvedtekter er gjeldende. Endres disse, tar sameiermøtet stilling til eventuell annen anvendelse.

Seksjonseierne skal selv sørge for det innvendige vedlikehold av sin bolig med tilhørende ytre rom.

Alle seksjoners andel av fellesutgiftene fordeles i forhold til sameiebrøken.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes og bortleies, dog må bortleie for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsnings- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha og hefter proratarisk for sameiets forpliktelser.

Seksjonseierne må ikke uten styrets godkjennelse gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende seksjonene, liksom de er bundet av vedtak om forhold av eksteriørmessig betydning, så som markiser o.l..

Det forbeholdes sameiet panterett for kr. 10.000 i hver seksjon som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet i overensstemmelse med vedtekter og husordensregler.

Sameierne er forpliktet til hvert 10.år, første gang pr. 15/2.1984 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15/2.1974. Sameiet forplikter seg til å vike prioritet med sin panterett for pantobligasjoner inntil 80% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler og gårdens styre har fullmakt til å foreta slik prioritetsvikelse.

Ved gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold kan sameiet blant annet pålegge en seksjonseier å fraflytte.

I tilfelle av nybygg etter brann eller sanering skal hver seksjonseier få bruksretten over den del av arealet i nybygget, som tilnærmelsesvis svarer til den del av det nåværende bygg som han disponerer over.

- 2 -

Spesifikasjon for seksjonene, som foruten de oppførte antall rom har kjøkken, bad og wc., er følgende:

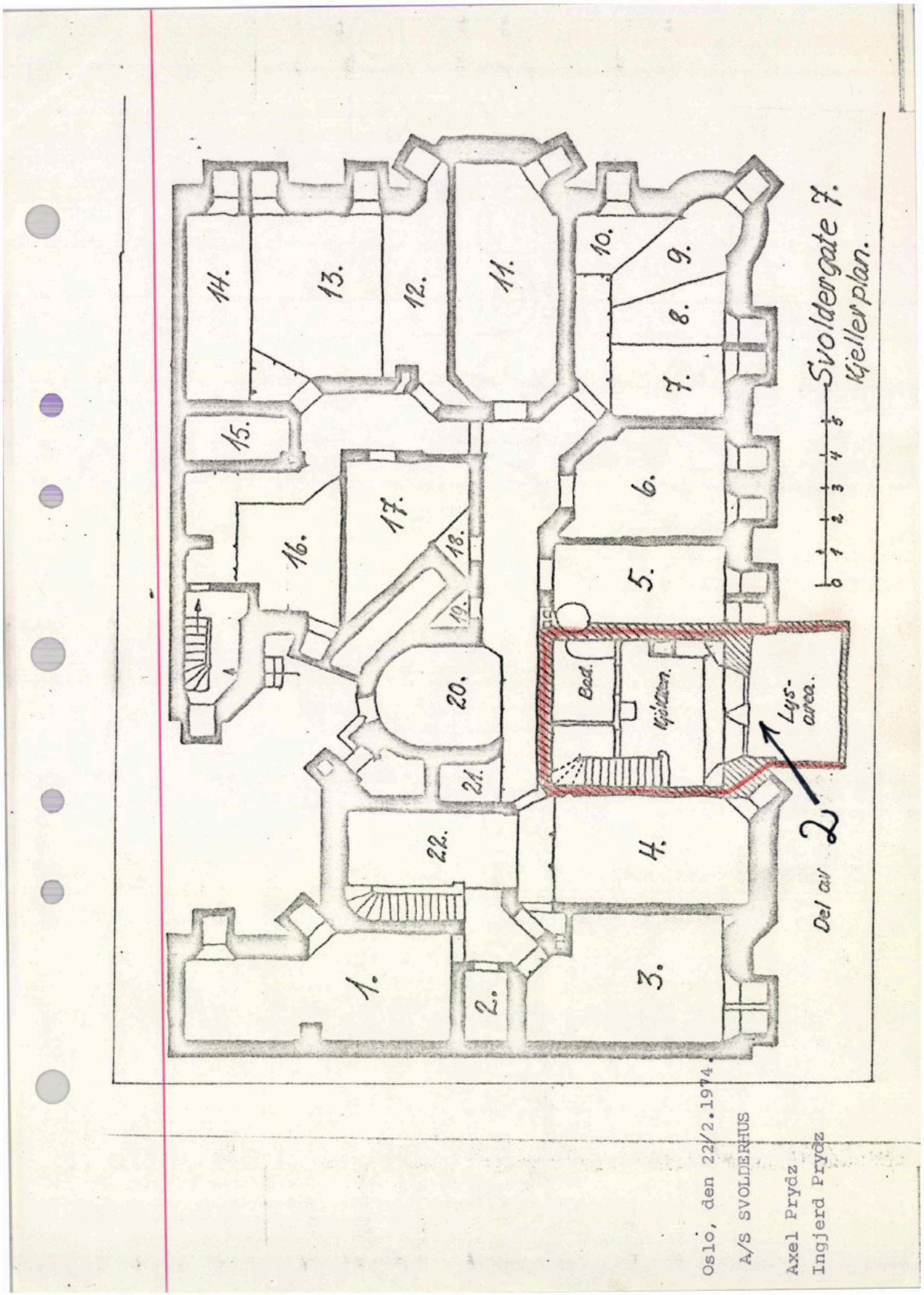
Seksjons- og bolig-nr.	Etg.:	Br.m²:	Ant. beboel-sesrom:	Kjeller-bod nr.	Lofts-bod nr.	Bal-kong:	Sameie-brøk:
1	1	85,7	2	1,2,3,4, 10 og 12	9, 10		35/1000
2	1 og kjeller	142,9	5	5, 6	11		60/1000
3	1	107,1	2	20	13		45/1000
4	2	200	5	8, 22	12	1	83/1000
5	2	278,6	6	16	5	2	117/1000
6	3	200	5	9, 11	4	1	83/1000
7	3	278,6	6	17	7	2	117/1000
8	4	200	5	15, 18, 21	2	1	83/1000
9	4	278,6	6	14	6	2	117/1000
10	5	200	5	7	1	1	83/1000
11	5	278,6	6	13	8	2	117/1000
12	6 og loft	142,9	3	19	3, 14	1	60/1000
							1000/1000

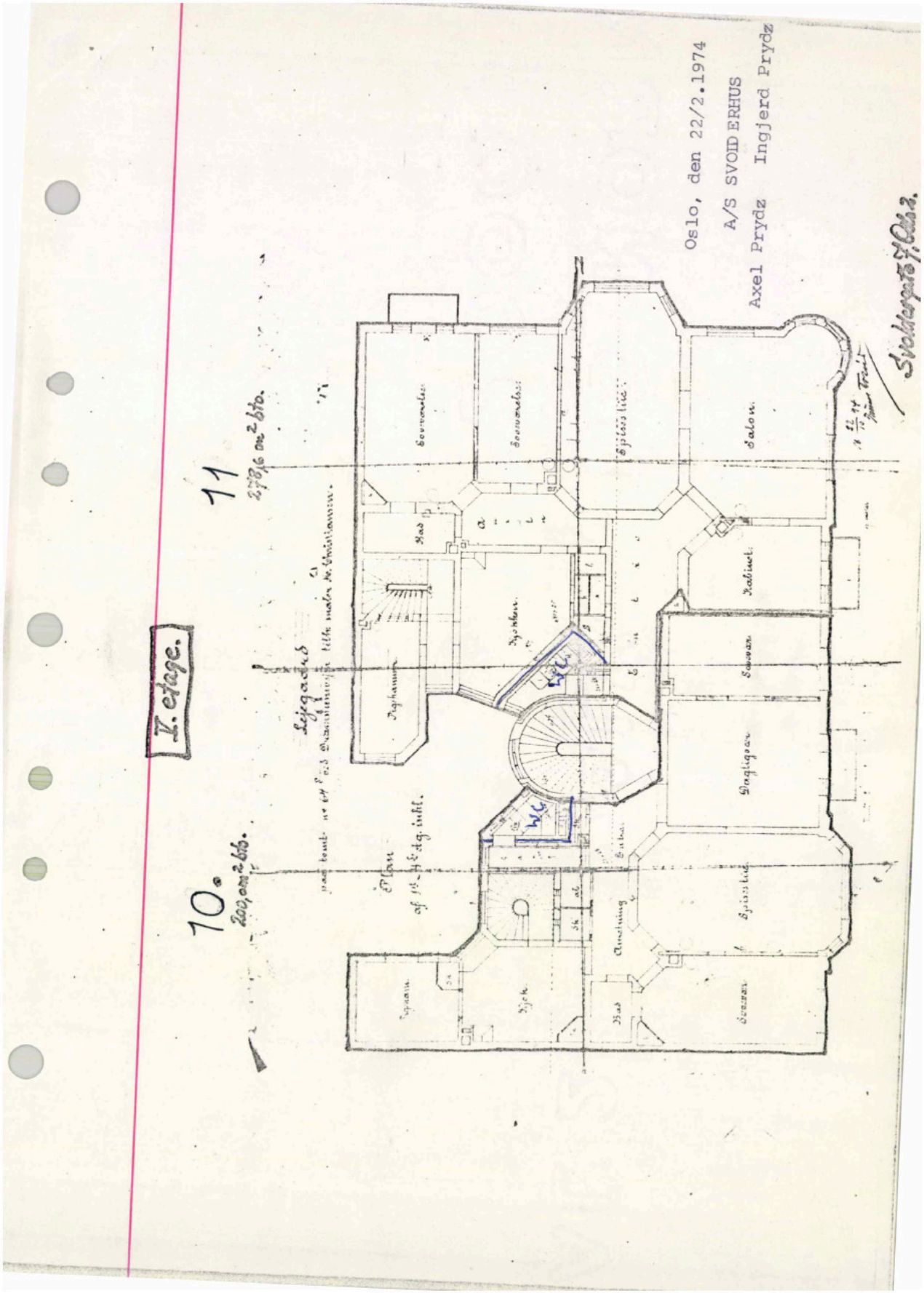
Vedlagt følger to sett tegninger over eiendommens etasjer som viser de enkelte boliger og boder samt situasjonsplan.

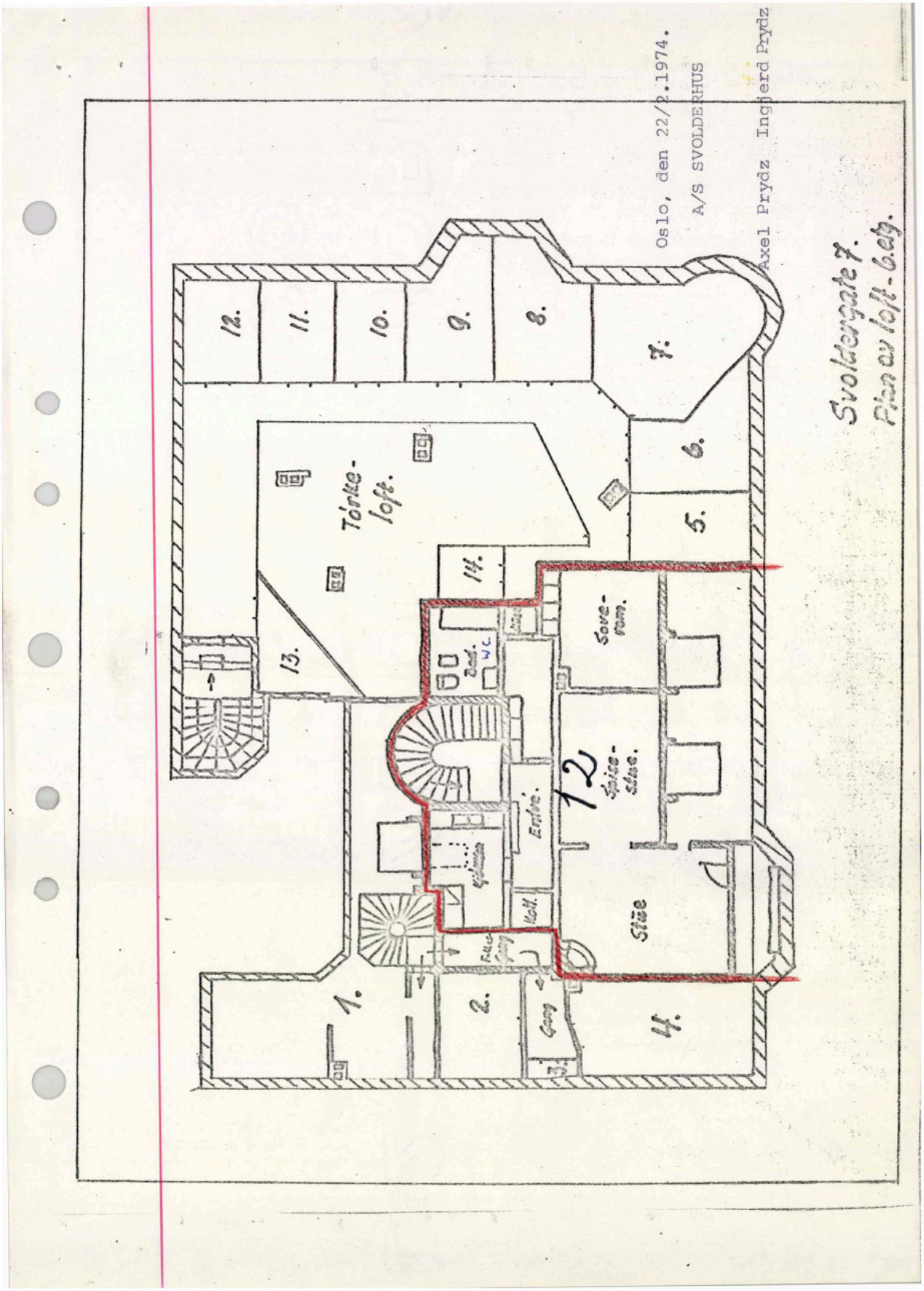
Oslo, den 15.februar 1974.

A/S SVOLDERHUS

Axel Prydz Ingjerd Prydz


Svoldergate 7.
Kjellerplan.
1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17.
18.
19.
20.
21.
22.
Bad.
Kjøkken.
Lys-
area.
Del av 2.
Oslo, den 22/2.1974.
A/S SVOLDERHUS
Axel Prydz
Ingjerd Prydz


Oslo, den 22/2.1974
A/S SVOID ERHUS
Axel Prydz Ingjerd Prydz
Svoldergata 7, Oslo 2.
11
10.
II. etage.
Soverom
Soverom
Stue
Salong
Bad
Bad
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Spisestue
Spisestue
Bad
Soverom

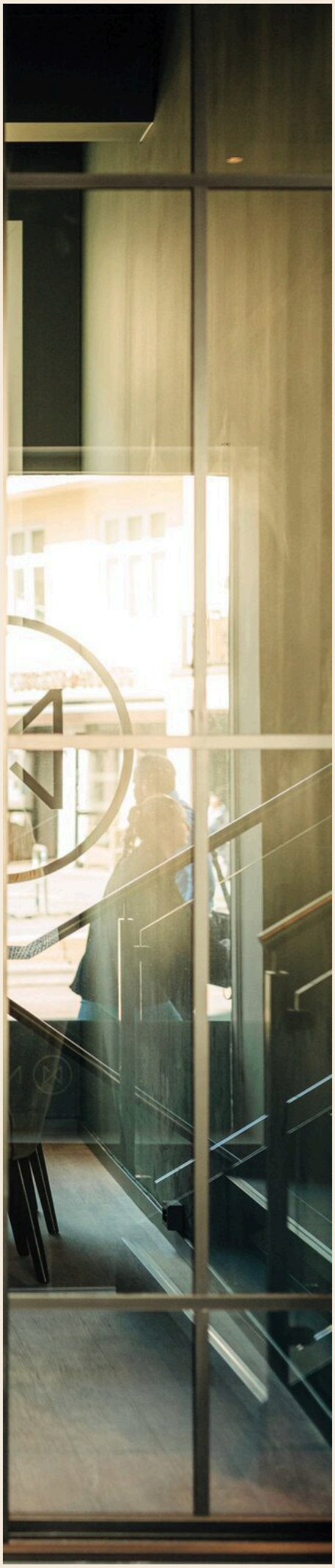

Oslo, den 22/2.1974.
A/S SVOLDERHUS
Axel Prydz Ingjerd Prydz
Svoldergate 7.
Plan av loft - 6.etg.
12.
11.
10.
9.
8.
7.
6.
5.
Tørke-
loft.
14.
13.
Bad.
W.C.
Sove-
rom.
12
Spise-
stue.
Entre.
Kjøkken
Hall
Stue
Gang
1.
2.
3.
4.

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Hos Nordvik møter du fagfolk som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal kjøpe eller selge. Oslo vest rommer noen av byens mest attraktive nabolag, bl.a.. Frogner, Vika, Skillebekk, Briskeby og Skøyen. Hvert område har sitt særpreg, og våre eiendomsmeglere kjenner de så godt at de vet hva som driver prisene og hva kjøperne her ser etter.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
m.gustavsen@nordvikbolig.no
22 04 98 98

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: 13-0277/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Svoldergata 7 0271 OSLO
Matrikkel: Gnr 211, bnr 231, snr 10 (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:



Bjørn Johan Grini
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
b.grini@nordvikbolig.no
413 98 533



Oskar Johansson
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Bygdøy Allé
o.johansson@nordvikbolig.no
930 63 069

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: