PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

SVOLDERGATA 8 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Energiattest

Opplysningsbrev fra forretningsfører

Årsregnskap / budsjett

Protokoll

Vedtekter og husordensregler

Seksjonering

Ekspedisjonsdokument og byggetegning

Ferdigattest

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Produktark BKF Tryg

Tilstandsrapport

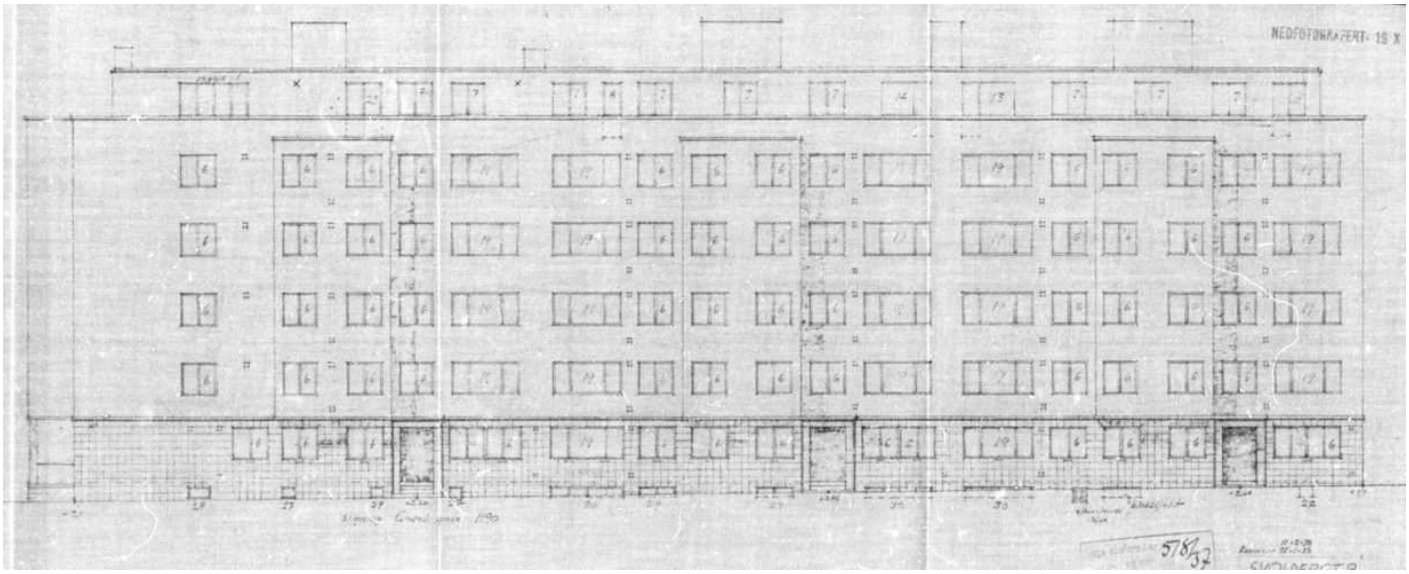
Boligbygg med flere boenheter

Svoldergata 8 C, 0271 OSLO

OSLO kommune

gnr. 211, bnr. 232, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m² BRA-i: 80 m²



Befaringsdato: 19.04.2026 **Rapportdato:** 11.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18400-1090 **Referansenummer:** MK2886

Autorisert foretak: JKE Byggconsult AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo K. Eckhoff **Vår ref:** Tale Gjertine Bjørgen

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

Norsk takst

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

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

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

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

JKE Byggconsult AS

Rapportansvarlig



Jo K. Eckhoff

Uavhengig Takstingeniør

jo@jke-as.no

951 68 456

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET/ OMRÅDE
Adkomst fra Gabels gate. Usjenert frittliggende boliggård på Skillebekk beliggende i blindgate med god avstand mellom boliggårdene. Skillebekk er et attraktivt og populært bolig- og ambassadestrøk på Frogner. Sentralt beliggende med nærhet til både, Skøyen, Solli plass, Bygdøy Allé og Sentrum med et komplett utvalg av servicetilbud, spisesteder og forretninger. Kort vei til grøntområder, tur- og rekreasjonsmuligheter med Tinkern som nabo og med gangavstand til Skarpsnoparken, Slottsparken, Frognerparken og havnepromenaden langs sjøen, som fører videre til Bygdøy eller Aker Brygge. Flere barnehager og skoler i gangavstand. God tilgang til kollektivtransport i området.

SAMMENFATTENDE VURDERING AV LEILIGHETEN
- En gjennomgående leilighet beliggende i 2. etasje. Velfungerende planløsning med god takhøyde, store vindusflater, og gjennomgående lys inn fra to sider av leiligheten gir godt med dagslys til alle oppholdsrom. Brede gater mellom boliggårdene og utsiktsgløtt ned til fjorden fra balkongen gir fint utsyn.
- Leiligheten fremstår i normalt god stand og med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det er opplyst via tidligere takstrapport at det ble foretatt en større oppussing i 2013 med nytt kjøkken, oppgradert bad, oppgradert el, utskifting av innerdører, ny parkett, samt generell oppussing av overflater. De ble ikke registrert eller avdekket noen behov for umiddelbare bygningsmessige tiltak utover normalt vedlikehold. Det bør alltid påregnes noe oppussing i forbindelse med kjøp av bruktbolig. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ROMFORDELING
2. etg:
- Entré/ gang, Bad, Kjøkken med utgang baktrapp, Stue/ spisestue med peis og utgang balkong, Soverom 1, Soverom 2.

Takhøyde:
- Stue ca. 254 cm.
- Det kan være at takhøyder mellom rommene kan variere noe av naturlige årsaker, men dette er ikke kontrollert.

Oppvarming:
- Vannbårne radiatorer fra felles varmtvann.
- Varmekabler på bad.
- Vedpeis.

Annet:
- Heis.
- Porttelefon.
- Vestvendt balkong med utgang fra stue.
- I tillegg disponerer boligen 1 bod i fellesareal i kjeller, ca. 6 m².

PARKERING
- Sameiet disponerer 3 p. plasser til felles benyttelse.
- Øvrig parkering i gaten etter gjeldende regler.

SAMEIET
- Sameiet Svolder gate8 C består av 35 boligseksjoner, samt en næringsseksjon (Garasjeuthus anneks til bolig).
- For nærmere informasjon om sameiet henvises det til sameiets årsrapport, vedlikeholdshistorikk og vedtekter mv.

OM TOMTEN
- Felleseiet brutto tomt på 1970 m².
- Tomten er flat og opparbeidet med plensatt forhage og prydbusker på inngangssiden. Andre siden av bygningen er asfaltert og opparbeidet med garasjer som disponeres fast av enkeltseksjoner i gården.

BYGNING/ HOVEDKONSTRUKSJONER
- Byggeår ca. 1938
- Frittliggende bygning.
- Felles hovedtrapp med heis, og baktrapp.
- Kjeller og 6 etasjer, hvorav 6. etasje er inntrukket.
- Byggegrunn og fundamenteringsprinispp er ukjent.
- Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller i hovedsak av mur/ betong.
- Fasader er i hovedsak forblendet med teglstein og flis/ stein på 1. etasje.
- Flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/ membran

- Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt hensyntatt alder. Det er en eldre bygningsmasse hvor det må forventes jevnlig vedlikehold av fellesarealer og oppgradering/ utskifting av felles tekniske løsninger og utstyr. Takstingeniøren viser til boligselskapets vedtekter/ årsberetninger og opplysninger fra forretningsfører. Eventuelle planlagte vedlikeholds-/ oppussingsarbeider i boligselskapet som kan medføre økt husleie/gjeld, er ukjent for Takstingeniøren, dersom ikke annet er nevnt.

FORØVRIG HENVISES DET TIL RAPPORTENS ENKELTE POSTER OG VURDERINGER AV TILSTANDSGRADER.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger Ferdigattest for godkjent skifte av sluk på bad/ brudd på brannskille. Dato: 06.08.2015.
Det foreligger en rekke ekspedisjons- dokumenter fra perioden 1937-1939 som var datidens byggeanmeldelse og godkjennelser for Vaaningshus/ boliggård.

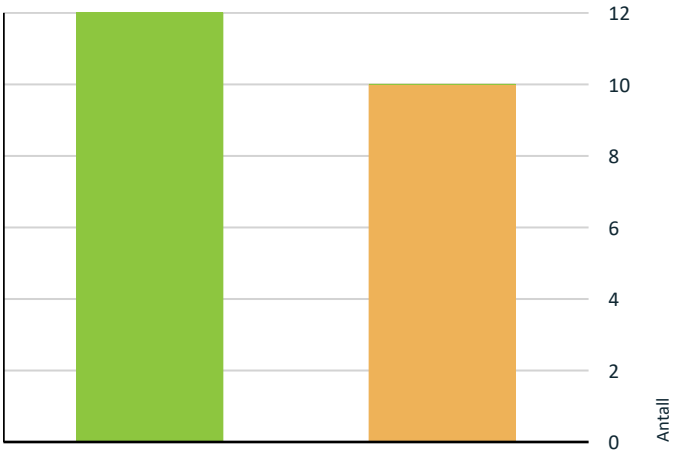
Planløsningen er i hovedsak original, men det var opprinnelig etablert ett soverom til i del av stue. Endringen vurderes av takstingeniør til ikke å være byggemeldingspliktig, slik at dagens planløsning er lovlig iht. Plan- og bygningsloven.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Evt. tinglyste forhold er ikke gjennomgått.
- Evt. seksjonsbegjæring og seksjonstegninger er ikke gjennomgått.
- Boligselskapets vedtekter, årsregnskap, felleskostnader, vedlikeholdshistorikk, pågående saker mm. er ikke gjennomgått utover det som er nevnt i rapporten.
- Det anbefales å sette seg godt inn i tilstandsrapporten. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
- Denne rapporten er basert på gitte opplysninger av rekvirent pr. mail og på befaringen, og er vurdert ut fra forelagte opplysninger, samt egne observasjoner på befaringstidspunktet.
- En bolig som har blitt brukt over lengre tid, har blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje og skader som også kan være skjult må kjøper regne med. Det kan mao. avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedring, og er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
- Det tas forbehold om trykkfeil og feilinformasjon ved inkurie i rapporten, som kan føre til at feil informasjon legges til grunn.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører - 1	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

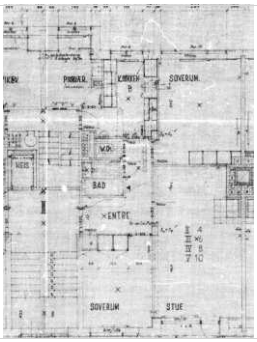
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1938

Kommentar
Byggeår iht. Eiendomsverdi.

Anvendelse
Original planløsning

Standard
Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, samt senere ombygginger med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.
For nærmere informasjon anbefales det å sette seg inn boligselskapets generalforsamlingsprotokoll, årsregnskap og evt. vedlikeholdsplan.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Boligen har malte trevinduer og balkongdør med 2-lags isolérglass fra 2013.

Vinduer er vurdert visuelt. Det er påvist punktert isolérglass på soverom ved befaring.
Dørvrider på balkongdør lar seg ikke låse.

Et utvalg av vinduene er funksjonstestet og fungerte tilfredsstillende.
Det er ikke foretatt full åpningstest av samtlige vinduer.
Vinduene bærer preg av aldring og slitasje grunnet noe etterslep på utvendig vedlikehold. Mindre overflateslitasje på rammer og karmer kan forekomme uten at dette er særskilt bemerket.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG2:
- Vinduer og balkongdør bærer preg av noe etterslep av vedlikehold.
- Det er påvist punkterte isolérglass og noe bruks- og værslitasje.
- Stedvis har utvendig listverk på vinduer dels løsnet.
- Balkongdør lar seg ikke låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ingen behov for umiddelbare strakstiltak hensyntatt at det er vurdert å være restfunksjon, men punkterte isolerglass bør utskiftes for bedre isolasjonsevne og siktforhold og utvendig listverk bør festes slik at vinduene er beskyttet som tiltenkt. Det må påregnes ny lås/ dørvrider til balkongdør. Det må påregnes jevnlige justeringer, kontroll av beslag og tetninger, samt løpende vedlikehold.

Ved videre aldring kan utskifting bli aktuelt, avhengig av utvikling, funksjon og ønsket energistandard. Det er ikke mulig å vurdere når alle vinduer må utskiftes for å opprettholde nødvendig standard, men det er vurdert å være restlevetid hensyntatt relativt ung alder på vinduer og balkongdør, men de må vedlikeholdes i tilstrekkelig grad.



Balkongdør og vinduspart



Punktert isolérglass

TG 1 Dører

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har brann- og lydklassifisert entrédør (EI-30 / 35 dB) med finerte glatte fronter.

- Døren er beskyttet i innemiljø. Normal forventet levetid for entrédører er 30–50 år.
- Jevnlig vedlikehold og ettersyn anbefales for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon og sikkerhet.

Merknad:
- Normal slitasje på dørkarmer, lister og dørblad samt mindre overflateskader eller brukerfunksjonsavvik er ikke spesifisert eller bemerket.

Tilstandsgrad: TG1
- Døren har normal funksjonalitet og bruksslitasje uten påviste avvik.



Entrédør

TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Dør fra kjøkken til felles baktrapp. Lettdør med malte, glatte fronter.
Tilstand og funksjon:
Døren fungerer etter sin tiltenkte funksjon som ytterdør og fremviser normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er en lettdør uten dokumentert brann- og lydklassifisering. Døren er lite egnet mot fellesareal og tilfredsstiller ikke gjeldende brannkrav mellom brannceller.

Tilstandsgrad:
TG2 – Konstruksjonen tilfredsstiller ikke dagens brannkrav.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar konsekvens ved dagens bruk, men døren har ikke lyd- eller branntettende egenskaper, noe som innebærer økt risiko ved brann og redusert lydisolasjon mot fellesareal.

Tiltak for å lukke avviket:
Døren bør erstattes med en brann- og lydklassifisert dør tilpasset kravene mellom boenhet og fellesareal.



Dør til baktrapp

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Vestvendt, overdekket balkong med utgang fra stue, ca. 4 m².

Balkongkonstruksjonen er utført i betong. Rekkverk er murt, pusset og malt, med overliggende metallbeslag. Det er etablert tremmedekke av tre lagt på betonggulv. Originalt sluk i gulv er beholdt.

Tilstand og funksjon:
Balkongen fremstår i hovedsak som ved byggetidspunktet.
Konstruksjonen er godt vedlikeholdt og oppfyller sin tiltenkte funksjon.

Tilstandsgrad:
TG1 – Ingen avvik av betydning er registrert.

Merknad:
Normalt periodisk vedlikehold må påregnes over tid.



Balkong



Tremmegulv på balkongdekke

Tilstandsrapport



Sluk i balkongdekke

TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Denne rapporten gjelder for boliger hvor boligselskapet normalt har ansvar for vedlikehold av felles bygningsdeler, og boligeier har det selvstendige vedlikeholdsansvaret innenfor boligens yttervegger. Eventuelle avvik fra normal ansvarsfordeling er ikke bekjentgjort for takstingeniør, men vil som regel fremkomme av boligselskapets vedtekter.

Andre utvendige forhold gjelder felles konstruksjoner iht. NS3600, som byggegrunn, fundamenter, tak, fasade, trapperom og øvrige bygningsdeler som omfattes av boligselskapets ansvar.
- Boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) er ikke kjent for takstingeniør.
- Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret, med den slitasje, elde og utidsmessighet dette medfører.
- Felles konstruksjoner er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsgrad: TG2 grunnet manglende tilstandsanalyserapport e.l. for fellesdeler iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Begrenset dokumentasjon og planverk for felles konstruksjoner gjør det vanskelig å vurdere byggets tekniske tilstand og behov for vedlikehold. Dette kan medføre økt risiko for uforutsette kostnader og redusert forutsigbarhet for beboere og styret.

For å lukke avviket:
- Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport og vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget, i tråd med anbefalingene i NS 3600:2018.
- Dette er boligselskapets ansvar å rekvirere, og kostnadsestimat er derfor ikke angitt i denne vurderingen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggene har hovedsakelig malte flater, en dekorvegg på kjøkken i tegl..
Innvendige himling har malte flater.
Gulv med bred én- stavs parkett.

Vurdering
Overflatene fremstår som fullt brukbare og har normal bruks- og aldringsslitasje hensyntatt alder. Eventuelle sår, bruksmerker, ujevnheter, skruehull, glipper o.l. vurderes som forhold av kosmetisk karakter uten betydning for overflatenes funksjon.

Tilstandsgrad: TG1
Overflater generelt fremstår som normalt brukt, i normalt god stand og jevnlig vedlikeholdt hensyntatt alder. Ingen avvik påvist.

Takhøyde (målt tilfeldig):
Stue: ca. 254 cm.
Takhøyder kan variere som følge av konstruksjon og naturlige toleranser.



Overflater



Overflate på kjøkken

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskillere er utført som betongdekke.

I henhold til NS 3600 vurderes kun høydeforskjeller og planavvik i ferdig gulvoverflate.
Bærende konstruksjon, dekkeoppbygging og isolasjonsløsning inngår som del av byggets konstruksjon og er ikke nærmere vurdert i denne rapporten.

Det er gjennomført nivåkontroll i to utvalgte rom ved horisontal måling (linjelaser) på tilgjengelige gulvflater.

Kontrollerte rom og måleresultater:
Stue:
- Målelengde ca. 6,3 m
- Midt gulv og 2m. lengde: planavvik ca. 2 mm
- Samlet flate: ca. 4 mm. avvik

Soverom mot nordvest:
- Målelengde ca. 4, 5 m
- Samlet planavvik i rommet: Ingen nevneverdige avvik.

I henhold til NS 3600 er akseptkriteriet maksimalt:
10 mm avvik på 2 m målelengde
15 mm samlet nivåforskjell innenfor samme rom

Måleresultatene i de kontrollerte rommene ligger innenfor disse grenseverdiene. Det er ikke registrert nivåforskjeller mellom rom.

Tilstandsgrad: TG 1
Målbare planavvik innenfor akseptkriterier. Tiltak anses ikke nødvendig.

Forbehold:
Det tas forbehold om at det ved senere kontrollmålinger kan avdekkes planavvik i samme rom og/eller i øvrige rom som ikke har vært gjenstand for måling ved denne befaringen. Avvik kan variere som følge av målemetode, målepunkt og naturlige variasjoner i konstruksjonen, herunder setninger, materialegenskaper og normal aldring.
Ved legging av nye gulvbelegg bør det foretas mer nøyaktige målinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipestokker:
- Det er flere pipestokker i bygningen. I eldre bygårder er pipeløp ofte delvis eller helt integrert i teglkonstruksjonen og kan være skjult.
- Det ble ikke observert feieluker i boligen. Hensyntatt bygningens alder antas feieluker etablert i fellesarealer som kjeller og loft.
- Pipestokk vurderes som del av fellesanlegg, og nærmere undersøkelser av pipeløp er ikke utført.

Peis:
Åpen murt vedpeis i stue. Pusset og malt røykhette.

Begrensninger i undersøkelsen:
- Ildsted er ikke prøvefyrt. Trekkforhold, avtrekkskapasitet og teknisk funksjon er ikke verifisert og inngår ikke i vurderingen.

Vurdering:
- Det er ikke registrert avvik på synlige og tilgjengelige deler av pipestokk og ildsted utover normal aldersslitasje. Manglende funksjonskontroll anses som en naturlig begrensning ved visuell tilstandsvurdering.

Tilstandsgrad ildsted: TG 1 - Ingen visuelle avvik påvist ved ildsted.



Vedpeis

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

- Nyere innerdører med glattmalte fronter. Hvitmalt ramtredør med glassfyllinger mellom gang og stue.

I flg. tidligere takstrapport ble dørene utskiftet i 2013.

Vurdering:
- Dørene fremstår normalt godt vedlikeholdt med forventet funksjon i forhold til alder og utførelse.
- Normal bruksslitasje forekommer på innerdører over tid, og mindre overflateskader betraktes ikke som avvik dersom de ikke påvirker funksjonen vesentlig. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten åpningstiltak eller destruktive inngrep.

Tilstandsgrad: TG1
- Normal aldersslitasje. Ingen større avvik som påvirker bærende funksjon eller brukervennlighet.

Tilstandsrapport



Innerdør



Innerdør

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift for badet er antatt teknisk forskrift 2010 (TEK10) eller eldre.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, herunder løsninger for membran, tettesjikt, sluk eller overgang mellom bygningsdeler.
Vurderingen er derfor basert på visuell befaring av tilgjengelige overflater og synlige installasjoner.
Takstmannen har ikke kjennskap til oppbygningen av våtrommets konstruksjoner, og skjulte løsninger er ikke kontrollert. Ved senere oppussing, rehabilitering eller annen åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil eller mangler som ikke er synlige på befaringstidspunktet.

Det er beskrevet i tidligere takstrapport at badet er rehabilitert i 2013. Det er omsøkt tiltak hos PBE med behov for brudd i branncelle i forb. med etablering av nytt sluk i 2015. Det foreligger Ferdigattest på bytting av sluk.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling er utført med malte flater.
Vegger er kledd med fliser.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller eventuelle senere oppgraderinger av overflatene. Fliser og fuger har normalt en forventet levetid på ca. 20–30 år, avhengig av bruk og vedlikehold.

Himlingen fremstår uten synlige skjevheter, misfarging eller tegn til fuktpåvirkning.
Veggflater fremstår jevne og i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder og bruk.

Det er observert manglende flisavslutning mot flislagt gulv under dusjkabinett. Dusj utføres i lukket dusjkabinett, og det er ikke registrert fritt vann på gulv eller vegger.

Manglende flisavslutning vurderes å være av estetisk karakter og har ikke funksjonsmessig eller bygningsmessig betydning per befaringstidspunkt.
Tilstandsgrad: TG1

Avgrensning:
Vurderingen gjelder kun synlige overflater på vegger og himling. Tettesjikt, underliggende oppbygning og konstruksjon er ikke vurdert i dette punktet.



Flislagte vegger og malt himling



Flislagt vegg under dusjkabinett med manglende avslutning mot gulv

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er fall til sluk, men mindre enn 1:100.
Høydeforskjell fra topp sluk til topp flis under terskel, ca. 5 mm.

Det dusjes i lukket kabinett, og gulvet er i begrenset grad utsatt for direkte vannbelastning.

Vurdering:
Fallforholdene mot sluk er svake sammenlignet med dagens anbefalinger, og høydeforskjellen ved dørterskel gir begrenset sikkerhet mot vannsig til tilstøtende rom ved eventuell lekkasje.
Det at dusjing hovedsakelig skjer i lukket dusjkabinett vurderes som en formildende faktor, da gulvet i mindre grad utsettes for daglig vannpåvirkning. Likevel foreligger det lite sikkerhetsmargin i gulvkonstruksjonen ved rørbrudd, overløp eller andre lekkasjer.
Det er ikke påvist fuktskader ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsgrad: TG 2
- Begrenset fall mot sluk og lav høydeforskjell ved dørterskel. Selv om dusjing skjer i badekar, gir utførelsen redusert sikkerhet ved lekkasje og avviker fra ønsket standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ingen umiddelbar funksjonssvikt per inspeksjonstidspunkt. Ved lekkasje eller større vannsøl kan det imidlertid oppstå vannansamling i rommet.
For å lukke avviket må gulvet etableres med tilfredsstillende fall mot sluk. Dette forutsetter ombygging av gulvkonstruksjonen og vurderes normalt i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.



Flislagt gulv

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er registrert plastsluk.
Membran/tettesjikt og overgang mellom sluk og tettesjikt lar seg ikke kontrollere visuelt, da disse konstruksjonene ligger skjult.
Tettesjiktsløsning bak veggfliser er ukjent.
Alderen på tettesjikt og slukløsning er ikke dokumentert.

Merknad:
Slukets plassering under dusjkabinett vanskeliggjør inspeksjon og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utførelse og tilstand på membran/tettesjikt samt slukløsning er ukjent og kan ikke konstateres visuelt. Løsningen har udokumentert utførelse.

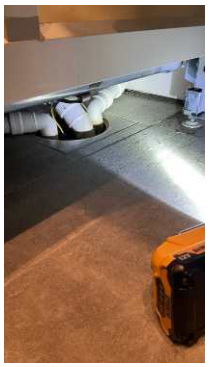
Vurdering:
Det er ikke observert synlige tegn til funksjonssvikt eller fuktskader på befaringstidspunktet. På grunn av manglende dokumentasjon og begrensede kontrollmuligheter vurderes konstruksjonen likevel som en risikokonstruksjon. Tettesjiktets funksjon kan kun vurderes ved destruktive undersøkelser, som vil skade eksisterende overflater.

Tilstandsgrad: TG2- Ukjent og udokumentert tettesjikt tilfredsstiller ikke dagens krav til dokumentasjon. Funksjon og utførelse kan ikke verifiseres uten destruktive inngrep.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Det er ikke registrert lekkasje eller fuktskader, men forholdet innebærer økt risiko for skjult svikt og framtidige skader.
Grunnet dusjing i dusjkabinett vil det være begrenset med fuktpåvirkning av tettesjikt.

Tiltak:
Tiltak anses ikke nødvendig på rapporteringstidspunktet slik våtrommet brukes i dag. Tettesjikt og slukløsning bør vurderes rehabilitert ved framtidig totalrehabilitering av våtrommet, når dette blir aktuelt.



Sluk under dusjkabinett

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt innredning med glatte skuffefronter og heldekkende servant med ett- greps blandearmatur, speil med integrert belysning på vegg, dusjkabinett, vegghengt wc med innbygget sisterne og veggmontert spylefunksjon, opplegg vaskemaskin. Downlights i himling

Observasjoner:
Ved visuell kontroll og utvalgt funksjonstesting er det ikke registrert forhold som påvirker bruk eller funksjon på kontrollert sanitærutstyr og innredning. Det er registrert normal bruksslitasje hensyntatt alder.
Liten lekkasje i dusjkabinettets hjørne i overgangen dusjvegg og dusjkar.
Det er ikke påvist drensløsning for innbygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Badet har vegghengt klosett med innbygget sisterne. I henhold til TEK10 skal lekkasjer fra skjulte sanitærinstallasjoner synliggjøres, ledes til rom med sluk eller avstenges automatisk.

Det er ikke fremvist dokumentasjon eller observert synlig løsning som viser hvordan lekkasjesikring eller synliggjøring av eventuell lekkasje er ivaretatt. Utførelse bak sisterne er ikke visuelt tilgjengelig, noe som medfører usikkerhet knyttet til fuktsikkerheten.

Merknad:
Det er ikke registrert tegn til lekkasje eller fuktskade på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad:
TG2 – Manglende dokumentasjon og manglende synlig løsning for lekkasjesikring av innebygget sisterne gir økt risiko for skade.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne kan pågå over tid uten å bli oppdaget, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner før forholdet avdekkes.

Tiltak
For å redusere risiko kan det vurderes å etablere løsning for synliggjøring og/eller lekkasjesikring av innebygget sisterne. Eventuelle skadebegrensende tiltak bør vurderes basert på tilgjengelighet og konstruksjonsløsning.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte i himling.
Mangler tilluft.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Manglende tilluftsløsning utløser TG2 iht. NS 3600.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Manglende lufttilførsel kan kan resultere i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftespalte under- eller i baderomsdøren for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger.



El. avtrekk i himling

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt i dusjområdets utsatte våtsone da dette ikke har vært fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Det er i stedet gjennomført fuktsøk med overflateindikator (Protimeter MMS1) som punktvis kontroll på tilgjengelige og erfaringsmessig relevante flater. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt ved visuell kontroll eller ved overflatemåling.

Tilstandsgrad: TG1
Det er ikke påvist fuktskader eller unaturlige fuktutslag basert på gjennomførte undersøkelser.

Forbehold / avgrensning:
Undersøkelsen er begrenset til visuell kontroll og overflatemåling. Undersøkelsesmetoden er ikke egnet til å avdekke skjulte forhold i konstruksjoner der hulltaking ikke lot seg gjennomføre. Det kan derfor ikke gis garanti for at det ikke foreligger fukt i skjulte konstruksjoner i dusjområdet.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, med enkelte skap uten fronter samt åpne hyller og ett vitrineskap. Belysning montert under overskap. Integrert oppvaskmaskin og stekeovn. Løst kombinert kjøle- og fryseskap. Benkeplater i kompositt med underlimt stålkum og ett-greps blandearmatur med uttrekkbar dusjfunksjon. Topplimt induksjonstopp. Det er installert komfyrvakt.

Dagens eier har foretatt enkelte endringer og oppgraderinger med utskifting av deler av skapinnredningen.

Vurdering:
Innredning og utstyr fremstår med normal bruksslitasje hensyntatt alder. Det er ikke registrert fukt- eller vannskader ved befaringstidspunktet.

Det er ikke påvist lekkasjesikring (lekkasjestopper/lekkasjedeteksjon) tilknyttet kjøkkenkum og oppvaskmaskin i rom uten sluk. Kjøkkenet er etablert i en periode hvor det etter byggteknisk forskrift (TEK10) normalt ble stilt krav om tiltak for å begrense vannskader ved vanninstallasjoner i rom uten sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende lekkasjesikring for vanninstallasjoner ved kjøkkenkum og oppvaskmaskin.
Tilstandsgrad: TG2

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Forholdet har ingen umiddelbar konsekvens, da det ikke er påvist fukt eller vannskader per befaringstidspunktet. Manglende lekkasjesikring innebærer imidlertid økt risiko for vannskade ved lekkasje.
Ettermontering av lekkasjesikring anbefales som skadeforebyggende tiltak.
Manglende lekkasjesikring kan ha betydning for dekning ved en eventuell fremtidig vannskade, avhengig av forsikringsselskapets vilkår.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte er etablert i overskap over kokesone. Avtrekk er tilkoblet kanal med utkast ut på yttervegg.

Undersøkelsen er begrenset til vurdering av prinsipp for ventilasjon og avtrekk. Det er utført enkel funksjonstest med papir for å påvise luftbevegelse. Ventilator er ikke teknisk undersøkt.

Vurdering:
Det ble registrert luftbevegelse ved enkel prøvetesting, og ventilatoren fremsto som fungerende på befaringstidspunktet. Det er ikke observert forhold som indikerer mangelfullt avtrekk.

Tilstandsgrad: TG1 – Avtrekk vurderes som tilfredsstillende basert på enkel funksjonstest og forutsatt avtrekk ut til det fri.

Forbehold:
Ventilasjonsrør fra avtrekksviften er skjult i innredningen, slik at selve koplingen til utkast på yttervegg ikke har verifisert løsning som takstingeniør kan innestå for.
Det er påvist ventil på yttervegg.



Avtrekksvifte

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Det er etablert nyere vannledninger i plast og metall tilknyttet oppgraderte vanninstallasjoner på kjøkken og bad. Det er fast/skjult rørtilkobling til dusjarmatur og servant med rørføringer i vegg.

Det antas at deler av røranlegget, herunder rørstammer, er eldre/originale i kobber. Disse er i hovedsak skjult. Det er påvist rørsammenkoplinger bak inspeksjonsluke i vegg på bad.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, omfang eller alder på røranlegget. Det ble ikke registrert lekkasje eller funksjonssvikt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hoveddelen av røranlegget er skjult, med ukjent alder og uten tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke påvist lekkasjedeteksjon eller annen lekkasjesikring i forbindelse med rørkoblinger bak inspeksjonsluke på bad. Forholdene gir begrenset kontrollmulighet og økt risiko for skjulte avvik.

Tilstandsgrad: TG2
Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av manglende dokumentasjon, skjulte rørføringer og begrenset inspeksjonsmulighet, jf. NS 3600. Det er ikke påvist skade eller funksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ved befaring ikke registrert funksjonsavvik, og anlegget fremstår som brukbart per i dag. På grunn av skjult røranlegg og manglende dokumentasjon kan det imidlertid ikke utelukkes skjulte feil eller behov for fremtidige tiltak.
Det anbefales at røranlegget vurderes nærmere av autorisert rørlegger, fortrinnsvis i forbindelse med eierskifte eller ved fremtidig oppgradering.



Plastrør tilkoplet bygningens originale kobberrør

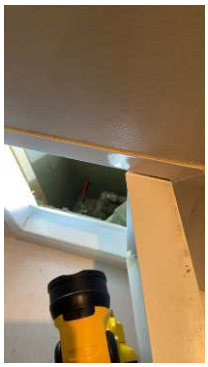


Nyere stålrør

Tilstandsrapport



Fast kopling



Plastrør og stoppekran bak luke i baderomsvegg

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør fra kjøkken og våtrom er utført i plast. Rørene er kontrollert ved visuell inspeksjon i benkeskap på kjøkken og servantskap på bad.

Bad og kjøkken er oppgradert omkring 2013.

Skjulte rørføringer og felles avløpsanlegg er ikke kontrollert, da disse er skjult og/eller ligger utenfor boligens ansvarsområde.

Tilstandsgrad: TG1
Basert på visuell kontroll og enkel funksjonsprøving av tilgjengelige deler, samt anleggets alder, vurderes avløpsrørene å være i fungerende stand uten registrerte avvik.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via ventiler og spalteventiler i vinduer. Det er etablert lufteluke i pipestokk på kjøkken. Videre er det installert elektrisk avtrekk fra bad samt kjøkkenventilator. Ventilasjonsløsningen er vurdert i lys av vanlig utførelse og forskriftsnivå på oppføringstidspunktet (1938).

Vurdering:
Naturlig ventilasjon gir ikke mekanisk styrt luftutskifting og kan, sammenlignet med moderne løsninger, medføre lavere og mer variabel luftutskifting. Det er imidlertid ikke registrert forhold som indikerer funksjonssvikt eller inneklimaproblemer ved befaring.
Ventilasjonsprinsippet vurderes å være i tråd med og delvis oppgradert i forhold til opprinnelig løsning.

Tilstandsgrad: TG1
Ventilasjonsløsningen vurderes å fungere etter hensikten sett i lys av byggets alder og opprinnelige ventilasjonsprinsipp.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten har varmtvann fra felles varmtvannsanlegg i bygningen. Rekvirent opplyser at varmtvannsanlegget fungerer som normalt.

Varmtvannstilgangen er kontrollert på tappepunkter i leiligheten og fungerer tilfredsstillende med hensyn til temperatur og trykk.

Selve varmtvannsanlegget, herunder varmtvannstank, teknisk aggregat og hovedledninger, er ikke besiktiget eller nærmere vurdert, da dette er fellesanlegg under felleseie og ligger utenfor oppdraget. For opplysninger om alder, vedlikehold, servicehistorikk eller teknisk tilstand henvises til boligselskapets styre eller forretningsfører.

Tilstandsgrad: TG1
Basert på funksjonskontroll i leiligheten og eieropplysninger vurderes varmtvannstilgangen å fungere tilfredsstillende på befaringstidspunktet. Vurderingen gjelder kun levert funksjon i boenheten.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Det er etablert vannbårne radiatorer i utvalgte rom, tilknyttet felles varmtvann. Anlegget fremstår som opprinnelig fra byggeåret. Det er observert dels nyere termostatventiler, men etableringsår og omfang av eventuelle utskiftninger er ikke kjent.
Rørføringer er i hovedsak skjult.

Vannbårne varmeanlegg fra denne perioden har normalt overskredet forventet teknisk levetid for flere komponenter.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Radiatorenes kapasitet og anleggets samlede ytelse er ikke kjent.
Anlegget lot seg ikke funksjonsteste på befaringstidspunktet.
Anleggets høye alder medfører økt risiko for skjulte avvik. Det ble ikke påvist synlige tegn til lekkasje eller andre åpenbare skader på tilgjengelige radiatorer.
Forholdet er vurdert til Tilstandsgrad TG2, jf. NS 3600, basert på alder og begrenset kontrollmulighet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det anbefales funksjonstest av anlegget i drift, for eksempel i fyringssesong, for å avklare funksjon og varmefordeling. På grunn av anleggets alder må det påregnes økt vedlikeholdsbehov, og oppgradering eller utskiftning kan bli aktuelt over tid.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.
Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles bakgang.
Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent. I tdligere takstrapport er det beskrevet at anlegget ble utskiftet i 2013, men dette er ikke dokumentert da det ikke foreligger Samsvarserklæring for arbeidet.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er fremvist Samsvarserklæring på arbeider utført dagens eiers botid. Arbeidene var skifte av el. stikk, samt el. arbeider i forb. med endringsarbeider på bad i 2021.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

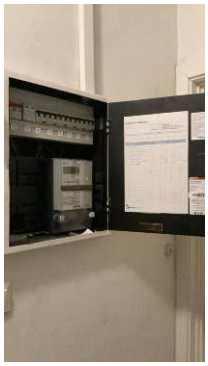
Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år.
Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr.
Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.
Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer i felles trappegang

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannalarmanlegg:
- Det er påvist eldre brannslukkingsapparat i boligen fra 2015. Apparatet skal på service eller skiftes ut etter 10 år.
- Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Eieren skal sørge for at røykvarslere og manuelt slokkeutstyr i boliger og fritidsboliger blir kontrollert ved funksjonsprøve eller ettersyn i samsvar med leverandørens anvisninger, og at de vedlikeholdes slik at de fungerer som forutsatt.

Radon:
Opplysninger om radonsikring:
- Ved byggets søknadstidspunkt var det ikke krav til radonsperre eller radonmåling.
Krav til radonsikring ble innført med TEK10 (2010). Bygget er derfor lovlig oppført uten radonsperre.
- Takstingeniør har ikke mottatt dokumentasjon om senere radontiltak, forekomst av radon eller utførte målinger.

Regelverk og anbefalinger:
- Ved utleie er det krav til radonmåling. Radonnivået skal dokumenteres og være under 200 Bq/m³. Dersom nivået ligger mellom 100 og 200 Bq/m³, anbefales det å iverksette tiltak for å redusere radon.
- For egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales dersom boligen ligger under tredje etasje. Leiligheter fra og med tredje etasje over bakkenivå trenger normalt ikke måles. Denne leiligheten ligger i 2. etasje.

Radonrisiko i området:
- Boligen ligger i et område med lav til moderat forekomst av radon, som er den laveste risikokategorien, jf. NGUs radonkart (geo.ngu.no/kart/radon).

NVE´s aktsomhetsområder:
Området ligger innenfor NVE´s aktsomhetsområde for flom.
NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Detaljeringsgraden på aktsomhetskartet er tilpasset kommunens oversiktsplanlegging (kommuneplannivået).
Kartene sier ingen ting om sannsynlighet og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift (TEK17).



Røykvarsler

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat fra 2015

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

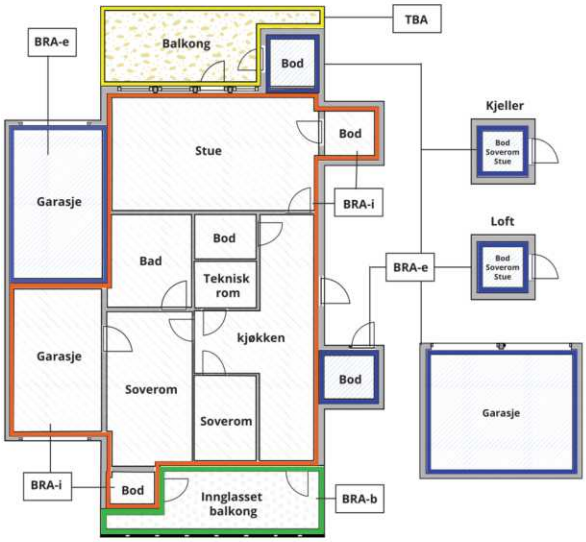
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	80			80	4
Andre etasjer bod i fellesareal		6		6	
SUM	**80**	**6**			**4**
SUM BRA	**86**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Entré, bad, kjøkken, stue med utgang balkong, spisestue, soverom 1, soverom 2		
Andre etasjer bod i fellesareal		Bod	

Kommentar

Oppmålt BRA□e
- Kjellerbod ca. 6 m².

- Arealer er oppmålt ved bruk av 3D□laserskanner (Leica BLK2GO). Metoden gir et etterprøvbart og konsistent målegrunnlag, med forventet målenøyaktighet innenfor ±2 %, i tråd med gjeldende praksis etter avhendingsloven fra 1. januar 2022. Arealberegningen er basert på 3D□punktskydata av boligens omsluttende bygningsdeler.
- NS 3940 forutsetter måling nær gulvnivå. Grunnet møblering og løsøre er deler av oppmålingen utført i høyere målehøyde for å sikre tilstrekkelig datagrunnlag. Der romgeometri eller konstruksjon tilsier det, er måling nær gulv etterstrebet, blant annet ved skrånende eller uregelmessige veggflater.
- Boenhetens totale areal vil alltid være større enn summen av arealene for de enkelte rom, da totalarealet også inkluderer arealer for innvendige vegger, sjakter og konstruksjoner som ikke fremkommer som egne rom.
- Arealer i eksterne boder er oppmålt som innvendig nettoareal ved bruk av håndholdt lasermåler. Mindre avvik kan forekomme ved komplekse eller uregelmessige romløsninger.
- Arealer er oppgitt i nærmeste hele kvadratmeter. Mindre differanser kan derfor forekomme som følge av avrundingsregler.
- Rom som ligger utenfor selve boenheten, men som rekvirent har opplyst tilhører denne, er oppmålt og inkludert i BRA□e. Det er ikke fremvist dokumentasjon som endelig bekrefter arealenes tilknytning til boenheten.
- Slike arealer kan i enkelte boligselskaper omdisponeres, noe som kan påvirke boligens oppgitte areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger Ferdigattest for godkjent skifte av sluk på bad/ brudd på brannskille. Dato: 06.08.2015.
Det foreligger en rekke ekspedisjons- dokumenter fra perioden 1937-1939 som var datidens byggeanmeldelse og godkjennelser for Vaaningshus/ boliggård.

Planløsningen er i hovedsak original, men det var opprinnelig etablert ett soverom til i del av stue. Endringen vurderes av takstingeniør til ikke å være byggemeldingspliktig, slik at dagens planløsning er lovlig iht. Plan- og bygningsloven.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført endringer på bad i 2021 med bla. etablering av opplegg for vaskemaskin, samt installering av dusjkabinett og hånddusj til toalett.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Basert på befaring og tilgjengelig dokumentasjon er det ikke avdekket åpenbare ulovlige forhold ved boligen.

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.4.2026	Jo K. Eckhoff	Takstingeniør
	Tale Gjertine Bjørgen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	211	232		8	1970 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Svoldergata 8 C

Hjemmelshaver
Gimse Randi

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Tilknytning avløp

Bygningen er tilknyttet offentlig nett via private stikkledninger

Regulering

- Reg. S- 1949: Felt A. Byggområde for boliger med tilhørende serviceformål.
- Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. For nærmere informasjon kan man benytte kommunens nettsider: https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/#598757,6643771,7

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke fremskaffet, eller kontrollert av takstingeniør. Ved evt. overtagelse av eiendommen anbefales det å sette seg inn i evt. tinglyste dokumenter som kan berøre eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent	19.04.2026	Opplysninger gitt av rekvirent på befaringen, samt dialog pr. e- mail	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.05.2026	- Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, bygningsopplysninger m.m.	Gjennomgått		Nei
Byggesak i kommunens byggesaksregister.	07.05.2026	Gjennomgang av byggesaksarkiv tilhørende eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Boligselskapet		Boligselskapets årsregnskap, gjeld/ formue, generalforsamlingsprotokoll, vedlikeholdshistorikk og evt. fremtidig vedlikeholdsplan er ikke gjennomgått	Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takstrapport utarbeidet av Rønning Eiendomstaksering	20.02.2019	Herværende rapportt har benyttet seg av tidligere takstrapports etableringsår for innerdører, og andre oppgraderinger i forrige eiers botid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MK2886

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

JKE Byggconsult AS
Postboks 126 Vindern
0319 OSLO

Andre bilder



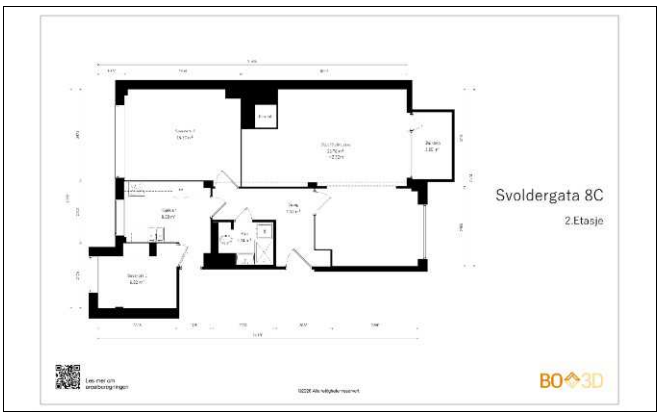
Heis



Sjøgløtt



Utsikt fra balkong



Dagens planløsning

enova

Energiattest



Adresse **Svoldergata 8C, 0271 OSLO**	
Dato for energimerking **12.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-294469**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80494874**
Gårdsnummer **211**	Bruksnummer **232**
Seksjonsnummer **8**	Bruksenhetsnummer **H0201**



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 **1938**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **163,04 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **163,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 973 kWh**



Svoldergata 8C, 0271 OSLO

Detaljering

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

Svoldergata 8C, 0271 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 %.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

Allé Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Allé v/Christel Annette Larsen
Gange-rolvs Gate 1C, 0273 OSLO
E-post: christel.larsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 186260157 . Vår ref.: 7747-1-08 Dato: 06.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Svoldergate 8
Organisasjonsnr:	996488691
Seksjonseier:	Gimse, Randi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	08
Adresse:	Svoldergata 8 C, 0271 OSLO
Seksjonsnummer:	8
Gnr.	211
Bnr.	232

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82167307.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasjer: det er 4 stk garasjer som er tildelt seksjon 29 og 33 iht seksjonsbegjæringen. Alle ombygginger av seksjonen krever forhåndsgodkjenning av styret.
Bergvarme, fordeles etter sameiebrøk.
Avtale med Lynet fiber om felles bredbånd, ikke felles TV Dyrehold: Ja, men man må ha styrets godkjennelse på forhånd. Felleskostnader øker med 20 % fra 01.01.2026. Techemavtale er sagt opp, forventes lavere kostnader til oppvarming i 2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208343815
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	6 655 573,00
Innfrielsesdato:	30.04.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 306,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 419,20	

Bergvarme	628,33
Bredbånd	259,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 009,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 902,-
Annen formue:	6 104,-
Gjeld:	194 107,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208343815
Restsaldo:	192 926,87
Kapitalkostnader:	1 368,20
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 192 926,87,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Trond Arild Lidalen, e-post: svoldergata8@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7747
SAMEIET SVOLDERGATE 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SVOLDERGATE 8

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Gabels Hus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppsigelse av avtale med Techem Energiservice.
8. Vannkran ved sykkelskur
9. Vedlikehold av grøntareal, busker, trær roser
10. Beredskap i sameiet.
11. Lading
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET SVOLDERGATE 8

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.

Vedlegg

1. 7747 Årsregnskap 2024.pdf
2. 7747 Sameiet Svoldergate 8.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.

Sak 7

Oppsigelse av avtale med Techem Energiservice.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer en sak om å si opp avtalen med Techem Energiservice. Energiserviceavtalen inkluderer avlesning av Techem utstyr, kontroll, fordeling/avregning, produksjon av filer for fakturering til forretningsfører, support samt produksjon av avregningsvedlegg som tilgjengeliggjøres via web-portal. Bakgrunnen for forslaget er at avtalen er rettferdig med tanke på at fordelingen er etter faktisk forbruk, men avtalen er kostbar, både for sameiet som helhet og den enkelte seksjonseier. Avtalen fornyes automatisk med 12 måneder av gangen om ingen av partene sier den opp. Avtalen kan sies opp skriftlig med 3 måneders varsel.

Det er i dag knyttet følgende kostnader til avtalen med Techem:

Hver enkelt seksjonseier ble etter avregningen for 2024 fakturert kr 724,58 i adm.kostnad for avregningen, totalt for boligselskapet kr 23911,14. Dette inkluderer adm.kostnad til Techem og OBOS. Ved eierskifter blir utflytter belastet kr 425. Det har i 2024 vært utført tre servicer på anlegget for totalt kr 8062,50.

Avtalen med Techem har siden januar 2021 kostet totalt kr 130 669 for boligselskapet og seksjonseierne.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å si opp avtalen med Techem og går tilbake til å fordele oppvarming og varmtvann etter sameiebrøken. En oppsigelse av avtalen vil være en økonomisk fordelaktig løsning for sameiet og den enkelte seksjonseier, samtidig som det forenkler administrasjonen.

Forslag til vedtak
Styret foreslår at avtalen med Techem Energiservice sies opp, og at fordelingen av oppvarming og varmtvann går tilbake til å følge sameiebrøken.

Sak 8

Vannkran ved sykkelskur

Forslag fremmet av:
Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg er usikker på om det per i dag er noe utevann i sameiet, men det kunne uansett vært fint med en kran ved sykkelskuret for å vaske sykkel og bil.

Forslag til vedtak
Sette opp vannkran ved sykkelskur.

Sak 9

Vedlikehold av grøntareal, busker, trær roser

Forslag fremmet av:
Brita Gro Liholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Trær og busker har grodd oss snart tak over hodet. Rosene vokser alle veier

Forslag til vedtak

Se på avtale med vaktmester (eller andre), hva inngår i denne og/eller bør inngå.

Trær og busker må beskjæres og beskrives i avtale med vedlikeholder.

(Trær i front rekker nå nær opp i fjerde etasje.)

Sak 10

Beredskap i sameiet.

Forslag fremmet av:
Brita Gro Liholm

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved alvorlig hendelse må tilgang til kjeller uten heis gjøres milig, åpne kjellerdør i baktrapp

Mulighet for oppbevaring av ved og vann i fellesrom i kjeller.

Bli kjent med naboer som du kan være beredskapsvenn med.

Møteplass/tilfluktsrom.

Forslag til vedtak

Installere brannsikker dør i til kjeller slik at tilgang til kjeller igjen blir mulig. Avsette arealer til oppbevaring av ved og vann mm i kjellersrealet.

Nedsette en beredskapskomite.

Arrangere et eget sameiemøte om beredskap.

Sak 11

Lading

Forslag fremmet av:
Lage Rolstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ble det tidligere utredet mulighet for noen ladeplasser for bil (mener det var planer men de ble utsatt pga øvrige tiltak) ?

Forslag til vedtak
Utred/innhent tilbud på ladeplasser. Jeg antar fjerning av garasjer i bakgård for dette er uaktuelt ?

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt
  Har sittet i styret i sameiet jeg flyttet fra. Ønsker å bidra til fellesskapet.

SAMEIET SVOLDERGATE 8
ORG.NR. 996 488 691, KUNDENR. 7747

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 963 752	1 963 752	1 968 000	2 404 000
Andre inntekter	3	48 218	2 750	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 011 970**	**1 966 502**	**1 968 000**	**2 404 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-7 050	-7 050	-7 000
Styrehonorar	5	-60 000	-50 000	-50 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 766	-9 722	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-92 045	-87 535	-92 360	-97 000
Konsulenthonorar	7	-10 254	-6 240	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 441 853	-4 245 385	-3 380 000	-257 000
Forsikringer		-287 747	-264 756	-290 000	-348 000
Kommunale avgifter	9	-428 005	-357 808	-427 000	-492 000
Energi/fyring	10	-118 675	-162 140	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 549	-94 248	-99 000	-86 075
Andre driftskostnader	11	-249 523	-262 200	-315 500	-317 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 792 877**	**-5 547 083**	**-4 814 910**	**-1 819 375**
DRIFTSRESULTAT		**-780 907**	**-3 580 581**	**-2 846 910**	**584 625**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	32 468	29 672	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-447 002	-166 897	-265 000	-493 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-414 534**	**-137 225**	**-245 000**	**-473 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 195 441**	**-3 717 806**	**-3 091 910**	**111 625**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 195 441	-3 717 806		

SAMEIET SVOLDERGATE 8
ORG.NR. 996 488 691, KUNDENR. 7747

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		18 453	50
Forskuddsbetalte kostnader		153 298	111 465
Andre kortsiktige fordringer	14	2 000	0
Underregnskap	17	37 393	41 254
Driftskonto OBOS-banken		537 240	318 450
Sparekonto OBOS-banken		24 595	23 737
SUM OMLØPSMIDLER		**772 978**	**494 956**
SUM EIENDELER		**772 978**	**494 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-6 146 660	-4 951 219
SUM EGENKAPITAL		**-6 146 660**	**-4 951 219**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 803 775	3 692 126
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 803 775**	**3 692 126**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 223	14 957
Leverandørgjeld		71 927	1 710 969
Påløpte renter		2 714	23 334
Påløpte avdrag		0	4 789
SUM KORTSIKTIG GJELD		**115 864**	**1 754 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**772 978**	**494 956**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.04.2025
Styret i Sameiet Svoldergate 8

Trond Arild Lidalen/s/ Klaus Bugge Lund/s/ Lars Brynjulf Knoph/s/

Tor Meinich Wathne/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 869 504
TV/Internett	94 248
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 963 752**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakeført avsetning fra 2021	48 213
Ørekorreksjon	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 218**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 766.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 098
Bygningsfysisk bistand, Norconsult Norge AS	-5 156
SUM KONSULENTHONORAR	**-10 254**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Vifix Blikk AS	-1 248 793
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 248 793**
Drift/vedlikehold bygninger	-34 904
Drift/vedlikehold VVS	-20 373
Drift/vedlikehold elektro	-2 856
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 102
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 762
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-29 063
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 441 853**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-331 491
Feieavgift	-9 520
Renovasjonsavgift	-86 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-428 005**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-32 683
Andre fyringskostnader	-85 992
SUM ENERGI / FYRING	**-118 675**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 600
Vaktmestertjenester	-110 356
Renhold ved firmaer	-95 091
Snørydding	-31 389
Andre fremmede tjenester	-654
Andre kontorkostnader	0
Telefon u/mva	-1 485
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 849
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-249 523**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	28 859
Renter bank	3 659
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-50
SUM FINANSINNTEKTER	**32 468**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-446 930
Renter på leverandørgjeld	-72
SUM FINANSKOSTNADER	**-447 002**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg	2 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 000**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023	-3 705 688	
Nedbetalt tidligere	13 562	
Nedbetalt i år	3 692 126	
		0

OBOS-Banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2024	-5 192 126	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	5 192 126	
		0

Obos-Banken AS

Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2024	-6 869 861	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	66 086	
		-6 803 775
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 803 775**

NOTE: 17
ENERGIAVREGNING

INNTEKTER	
Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-396 342
SUM INNTEKTER	**-396 342**
KOSTNADER	
Administrasjon	32 671
Strøm	401 063
SUM KOSTNADER	**433 735**
SUM ENERGIAVREGNING	**37 393**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk,
bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.
resultatet.

Resultatanalyse 2024
Sameiet Svoldergate 8

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 963 752	1 968 000	4 248	0 %
Andre inntekter	48 218	0	-48 218	100 %
Sum driftsinntekter	**2 011 970**	**1 968 000**	**-43 970**	**-2 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-8 460	-7 050	1 410	-20 %
Styrehonorar	-60 000	-50 000	10 000	-20 %
Revisjonshonorar	-8 766	-9 000	-234	3 %
Forretningsførerhonorar	-92 045	-92 360	-315	0 %
Konsulenthonorar	-10 254	-5 000	5 254	-105 %
Drift og vedlikehold	-1 441 853	-3 380 000	-1 938 147	57 %
Forsikringer	-287 747	-290 000	-2 253	1 %
Kommunale avgifter	-428 005	-427 000	1 005	0 %
Energi/fyring	-118 675	-140 000	-21 325	15 %
TV-anlegg/bredbånd	-87 549	-99 000	-11 451	12 %
Andre driftskostnader	-249 523	-315 500	-65 977	21 %
Sum driftskostnader	**-2 792 877**	**-4 814 910**	**-2 022 033**	**42 %**
Driftsresultat	**-780 907**	**-2 846 910**	**-2 066 003**	**73 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	32 468	20 000	-12 468	-62 %
Finanskostnader	-447 002	-265 000	182 002	-69 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-414 534**	**-245 000**	**169 534**	**-69 %**
Årsresultat	**-1 195 441**	**-3 091 910**	**-1 896 469**	**61 %**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SVOLDERGATE 8

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SVOLDERGATE 8.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: S5UVD-WNIZ2-CEA05-1H45F-Y7Z7L-H60YP

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 80.212.xxx.xxx
2025-05-15 17:52:01 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SSUVD-WNIZ2-CEA05-1H45F-Y7Z7L-H60YP

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25
Selskapsnummer: 7747 **Selskapsnavn:** SAMEIET SVOLDERGATE 8

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SVOLDERGATE 8

Organisasjonsnummer: 996488691
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 18:00, Gabels Hus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Arild Lidalen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Tea Linge foreslått. Som protokollvitne ble Brita Gro Liholm foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat belastes egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat belastes egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Oppsigelse av avtale med Techem Energiservice.

Styret fremmer en sak om å si opp avtalen med Techem Energiservice. Energiserviceavtalen inkluderer avlesning av Techem utstyr, kontroll, fordeling/avregning, produksjon av filer for fakturering til forretningsfører, support samt produksjon av avregningsvedlegg som tilgjengeliggjøres via web-portal. Bakgrunnen for forslaget er at avtalen er rettferdig med tanke på at fordelingen er etter faktisk forbruk, men avtalen er kostbar, både for sameiet som helhet og den enkelte seksjonseier. Avtalen fornyes automatisk med 12 måneder av gangen om ingen av partene sier den opp. Avtalen kan sies opp skriftlig med 3 måneders varsel.

Det er i dag knyttet følgende kostnader til avtalen med Techem:

Hver enkelt seksjonseier ble etter avregningen for 2024 fakturert kr 724,58 i adm.kostnad for avregningen, totalt for boligselskapet kr 23911,14. Dette inkluderer adm.kostnad til Techem og OBOS. Ved eierskifter blir utflytter belastet kr 425. Det har i 2024 vært utført tre servicer på anlegget for totalt kr 8062,50.

Avtalen med Techem har siden januar 2021 kostet totalt kr 130 669 for boligselskapet og seksjonseierne.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar å si opp avtalen med Techem og går tilbake til å fordele oppvarming og varmtvann etter sameiebrøken. En oppsigelse av avtalen vil være en økonomisk fordelaktig løsning for sameiet og den enkelte seksjonseier, samtidig som det forenkler administrasjonen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår at avtalen med Techem Energiservice sies opp, og at fordelingen av oppvarming og varmtvann går tilbake til å følge sameiebrøken.
>
> ✓ **Vedtatt. Det tas en evaluering etter et års tid uten Techem avregning.**

8. Vannkran ved sykkelskur

Fremmet av: Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt

Jeg er usikker på om det per i dag er noe utevann i sameiet, men det kunne uansett vært fint med en kran ved sykkelskuret for å vaske sykkel og bil.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Det ble ikke foretatt avstemming da kranen er der allerede.

9. Vedlikehold av grøntareal, busker, trær roser

Fremmet av: Brita Gro Liholm

Trær og busker har grodd oss snart tak over hodet. Rosene vokser alle veier

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Arbeidet har allerede blitt utført.

10. Beredskap i sameiet.

Fremmet av: Brita Gro Liholm

Ved alvorlig hendelse må tilgang til kjeller uten heis gjøres milig, åpne kjellerdør i baktrapp

Mulighet for oppbevaring av ved og vann i fellesrom i kjeller.

Bli kjent med naboer som du kan være beredskapsvenn med.

Møteplass/tilfluktsrom.

Forslag til vedtak:

Installere brannsikker dør i til kjeller slik at tilgang til kjeller igjen blir mulig. Avsette arealer til oppbevaring av ved og vann mm i kjellersrealet.

Nedsette en beredskapskomite.

Arrangere et eget sameiemøte om beredskap.

✓ Vedtatt. Brita Gro Liholm og en fra styret stiller til en komite for beredskap. Det vil sendes ut forespørsel på Vibbo om å finne ett medlem til. Det vil utredes kostnad for å installere en brannsikker dør til kjeller.

11. Lading

Fremmet av: Lage Rolstad

Ble det tidligere utredet mulighet for noen ladeplasser for bil (mener det var planer men de ble utsatt pga øvrige tiltak) ?

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Styret utreder parkeringsplassene og kommer med forslag til benyttelse.

12. Valg av tillitsvalgte

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt

Ole Martin Tollefsen Moen

Følgende stilte til valg:
Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt
Ole Martin Tollefsen Moen

Protokollen signeres av:
Møteleder: Trond Arild Lidalen /s/
Protokollvitne: Brita Gro Liholm /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Leder Trond Arild Lidalen	2024 - 2026
Styremedlem Klaus Bugge Lund	2024 - 2026
Styremedlem Lars Brynjulf Knoph	2024 - 2026
Styremedlem Tor Meinich Wathne	2024 - 2026
Varamedlem Ole Martin Tollefsen Moen	2025 - 2026
Varamedlem Alexander Henrik Aspelund Huitfeldt	2025 - 2026

V E D T E K T E R

for

Sameiet Svoldergate 8, org. nr. 996 488 691

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 2021 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 04.12.1975. sist endret på årsmøte 06.06.2023.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Svoldergate 8. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.06 1975.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av boligseksjoner på eiendommen gnr. 211, bnr. 232 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Kjellerbod

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

(4) Garasjene disponeres av eierne av seksjonene 32 og 33, ihht tinglysing.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tilla

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2

Eier av leilighet H0601/seksjon 33 har ansvar for alt vedlikehold av takareal kjøpt i forbindelse med anlegning av takterrasse. Dette inkluderer tilstøtende papp og blikk til terrasse og takluke/adkomst, samt isolasjon.

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren..

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmet velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
.(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

. Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler

for

Sameiet Svoldergata 8

Innledning: Husorden har til hensikt å skape gode forhold innenfor sameiet og i forhold til nabolaget. Det er viktig at bestemmelsene blir fulgt og at alle opptrer med hensyn og forståelse i forhold til hverandre.

Alminnelige ordensregler:

1. **Hver enkelt sameier plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon**. Denne plikten gjelder også ved fremleie. Boligen må ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre.
2. **Ikke spill musikk sterkere enn nødvendig**; Bruk av musikkinstrumenter og høylytt underholdning er ikke tillatt etter kl. 23.00, med mindre tillatelse er innhentet fra naboenheter. Skal musikkanlegg brukes senere enn dette, må volumet ikke være til sjenanse for naboene.
3. **Trapper, ganger og øvrige fellesarealer** må ikke belemres. Det er i henhold til også offentlige forskrifter ikke tillatt å lagre/oppbevare/hensette gjenstander i baktrapp, kjellergang og søppelrom. Hvis påkrevet, vil disse gjenstandene bli fjernet for eiers regning.
4. **Montering** av flaggstenger, innbygging av balkonger eller andre arbeider som endrer hustes ytre fremtredelse skal ikke finne sted uten styrets forhåndsgodkjennelse. Utskifting/etablering av markiser kan gjennomføres, men skal i form/farge ikke avvike fra etablert standard - hvit og blåstripet.
5. **Grilling** på balkonger eller i fellesområdet «hage», er tillatt, gitt at det brukes gass- eller fortrinnsvis elektrisk grill. Bruk av trekullgrill er ikke tillatt. For øvrig understrekes det at man skal ta behørig hensyn til naboer.
6. **Ved** lagret i kjellerboder skal ha minimum 10 cm avstand fra vegg og slik at det blir luft under og ved sidene for å unngå fuktproblemer.
7. **Bart lys og røyking må ikke brukes i kjelleren**. Elektrisk lys slukkes etter bruk.
8. **Gulvtepper,** dørmatter, sengetøy o.a. må ikke bankes eller ristes fra balkonger eller vinduer. Klesvask må ikke henges til tørk på balkonger over rekkverkhøyde.
9. **Vannkraner** må lukkes forsvarlig. beboerne må sørge for at det ikke oppstår frysing eller forstoppelse av vannledninger. Beboerne plikter ev. å utbedre enhver skade og eventuelt svare erstatning.
10. **Større ominnredningsarbeider/ombygginger.** Oppussinger/ombygginger kan utføres innenfor den enkelte eierseksjon. Bærende konstruksjoner må imidlertid ikke endres uten at styret har fått seg forelagt konkrete planer for eventuell gjennomføring. Det kan heller ikke foretas endringer i sameiets grunnleggende infrastruktur som vannledninger, avløp etc uten forhåndsgodkjennelse fra styret –

som skal forelegges planer for godkjennelse før arbeidet igangsettes. Styret kan om nødvendig innhente råd fra bygningsteknisk konsulent før tillatelse til ombygging blir gitt. Skader på bygningsmassen som måtte oppstå i forbindelse med eventuelle ombygninger, er den aktuelle sameiers økonomiske ansvar, inklusive skader som blir påført tredjepart.

11. **Inspeksjonsrett.** Styret skal ha uhindret adgang til besiktigelse hvis det innenfor seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med sameiebetingelser eller husordensregler.

Oslo, 3.6.21

O p p d e l i n g s b e g j æ r i n g

Bf: 12633 / 75 til
avskrift 26/6 V byskriveren i Oslo.

Gnr. 2 1 1 Bnr. 2 3 2

Som eier av Svoldergt. 8 i Oslo, begjæres herved eiendommen delt i 33 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.

Fra sameiervedtektene datert 6.juni 1975 nevnes blant annet følgende bestemmelser:

Bortleie må for fremtiden kun finne sted når det opprettes tidsbestemte leiekontrakter med maksimal lengde på fem år.

Sameierne har ikke forkjøps-, innløsning- eller oppløsningsrett som de etter norsk rett måtte ha.

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.

Denne panterett er prioritert etter første tinglyste overdragelsessum fra A/S Svolderhus. Sameiet forplikter seg dog under enhver omstendighet å vike prioritet for pantobligasjoner inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Denne panterett er uten opptrinnsrett.
Sameierne er forpliktet til hvert 10. år, første gang pr. 1/7.1985 å medvirke til regulering og tinglysning av panteforbeholdet i samsvar med leveomkostningsindeksen, idet utgangspunktet for beregningen er avlesningen pr. 15/5.1975.

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 og den anvendelsesmåten som han disponerer over og bære en så stor del av de totale nybyggingsomkostninger som svarer til andelen av arealet i det nye bygg.

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

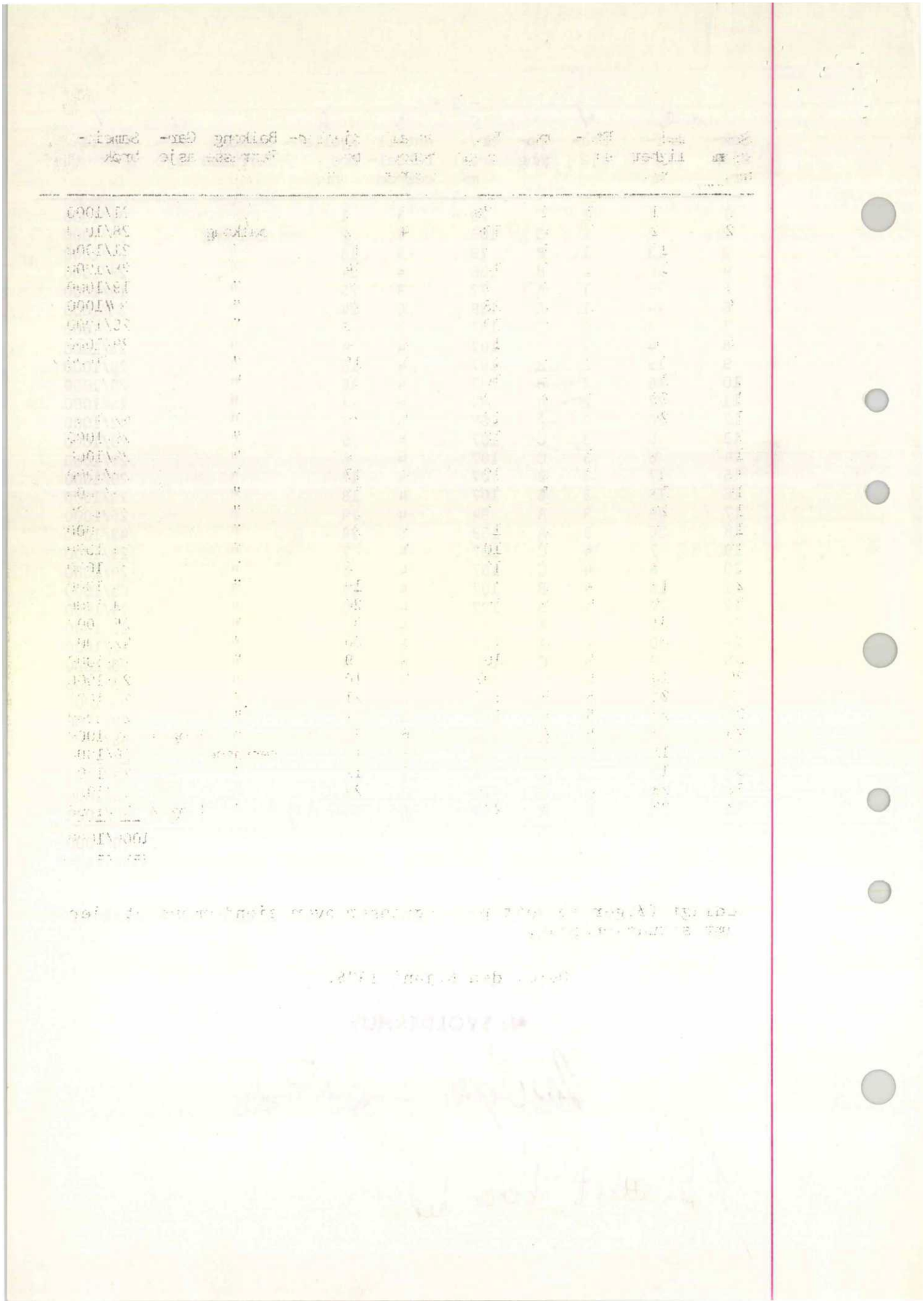
Sek-sjon nr.	2 Lei-lighet nr.	4 Eta-sje	Opp-gang	5 Br. areal m^2	3 Antall beboel-sesrom	6 Kjeller-bod nr.	Balkong Terrasse	7 Gar-asje	1 Sameie-brøk
1	1	1	C	78	3	1			21/1000
2	2	1	C	106	4	2	balkong		28/1000
3	13	1	B	78	3	13	"		21/1000
4	14	1	B	106	4	14	"		28/1000
5	25	1	A	72	3	25	"		19/1000
6	24	1	A	138	6	24	"		37/1000
7	3	2	C	107	4	3	"		29/1000
8	4	2	C	107	4	4	"		29/1000
9	15	2	B	107	4	15	"		29/1000
10	16	2	B	107	4	16	"		29/1000
11	27	2	A	94	4	27	"		25/1000
12	26	2	A	158	5	26	"		42/1000
13	5	3	C	107	4	5	"		29/1000
14	6	3	C	107	4	6	"		29/1000
15	17	3	B	107	4	17	"		29/1000
16	18	3	B	107	4	18	"		29/1000
17	29	3	A	94	4	29	"		25/1000
18	28	3	A	158	5	28	"		42/1000
19	7	4	C	107	4	7	"		29/1000
20	8	4	C	107	4	8	"		29/1000
21	19	4	B	107	4	19	"		29/1000
22	20	4	B	107	4	20	"		29/1000
23	31	4	A	94	4	31	"		25/1000
24	30	4	A	158	5	30	"		42/1000
25	9	5	C	107	4	9	"		29/1000
26	10	5	C	107	4	10	"		29/1000
27	21	5	B	107	4	21	"		29/1000
28	22	5	B	107	4	22	"		29/1000
29	32	5	A	252	6	32 A og B	"	3 og 4	65/1000
30	11	6	C	58	2	11	terrasse		16/1000
31	12	6	C	75	3	12	"		20/1000
32	23	6	B	75	3	23	"		20/1000
33	33	6	A	236	6	33 A, B og 8	"	1 og 2	60/1000
									1000/1000

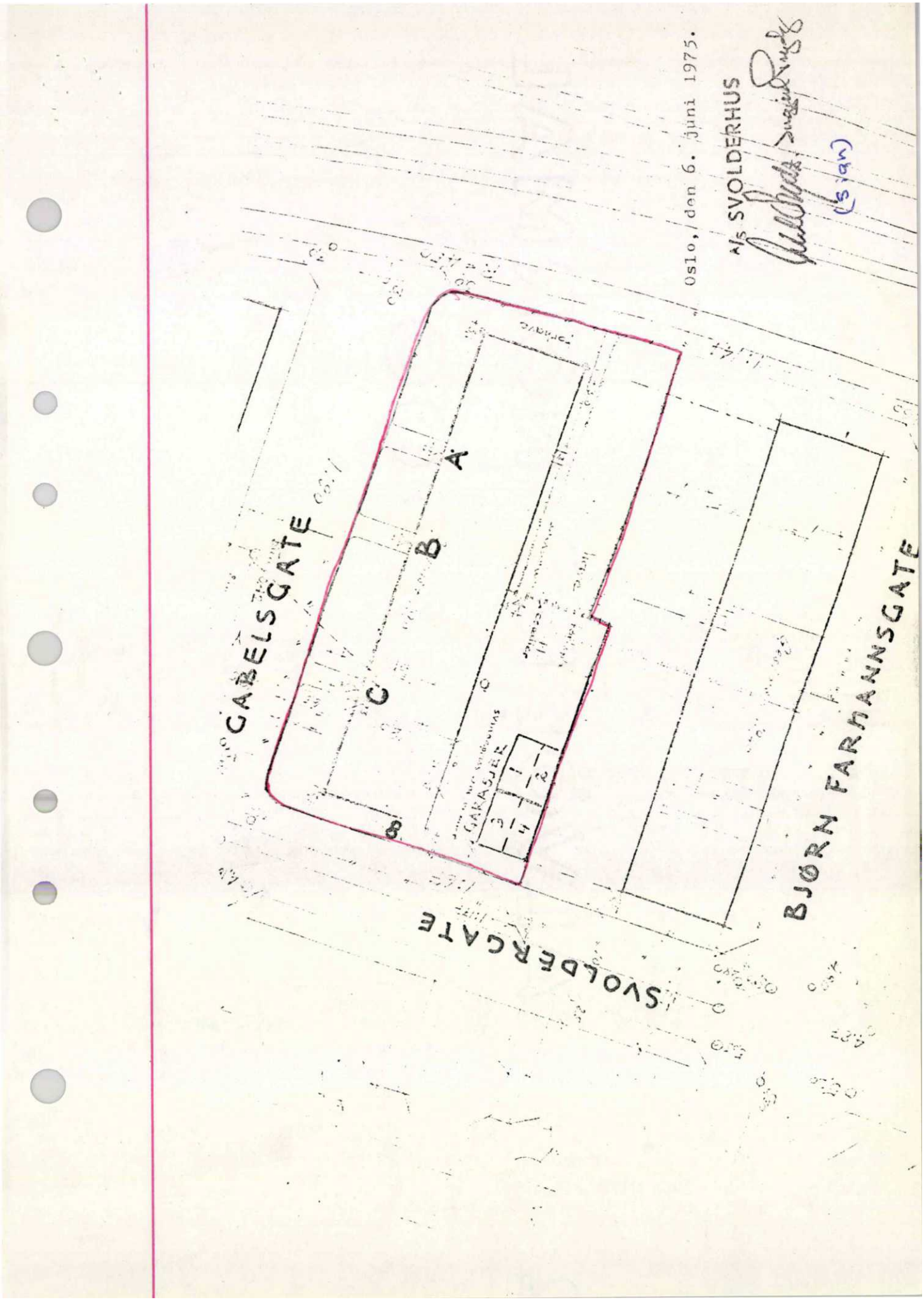
Vedlagt følger to sett plantegninger over eiendommens etasjer samt situasjonsplan.

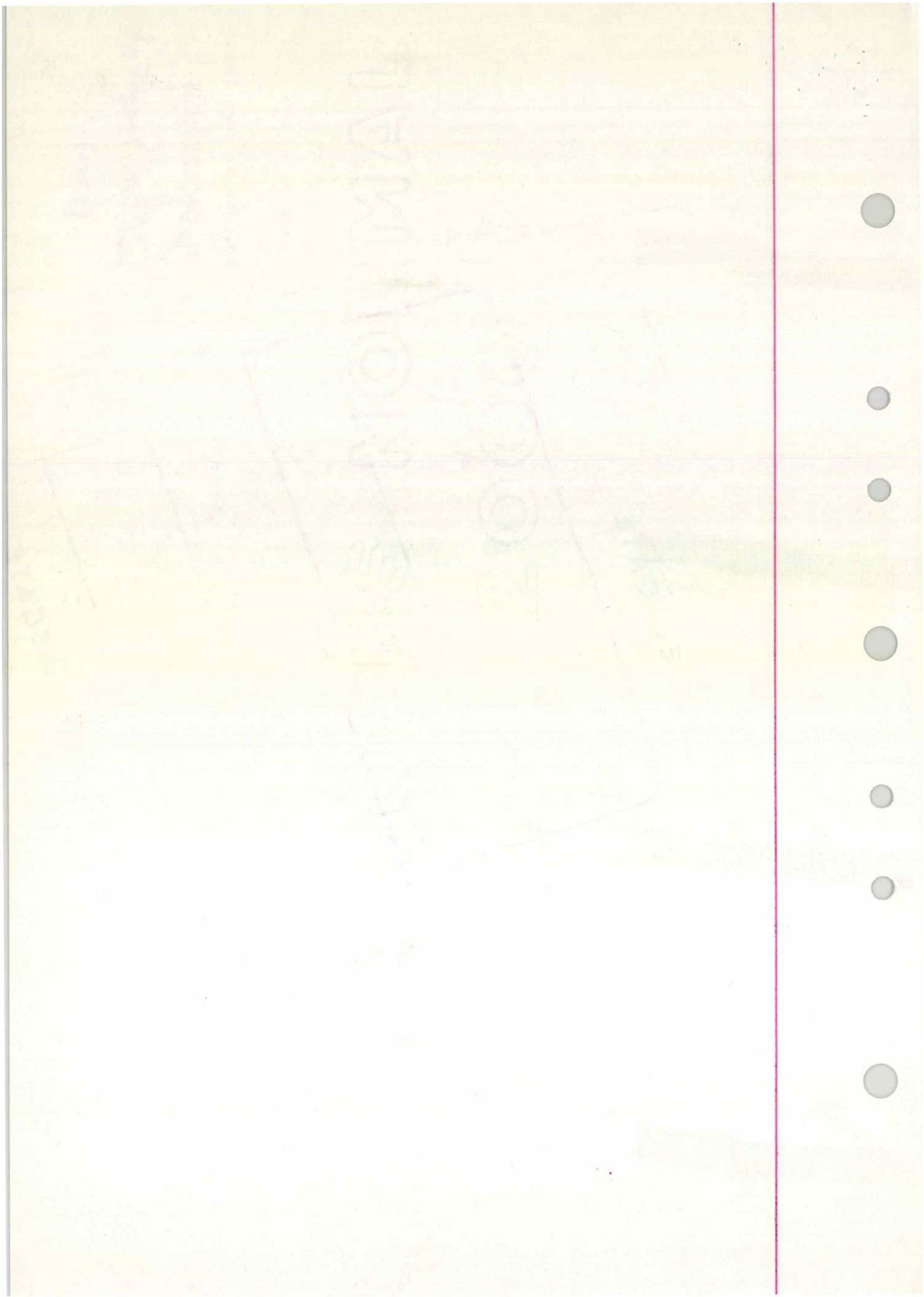
Oslo, den 6.juni 1975.

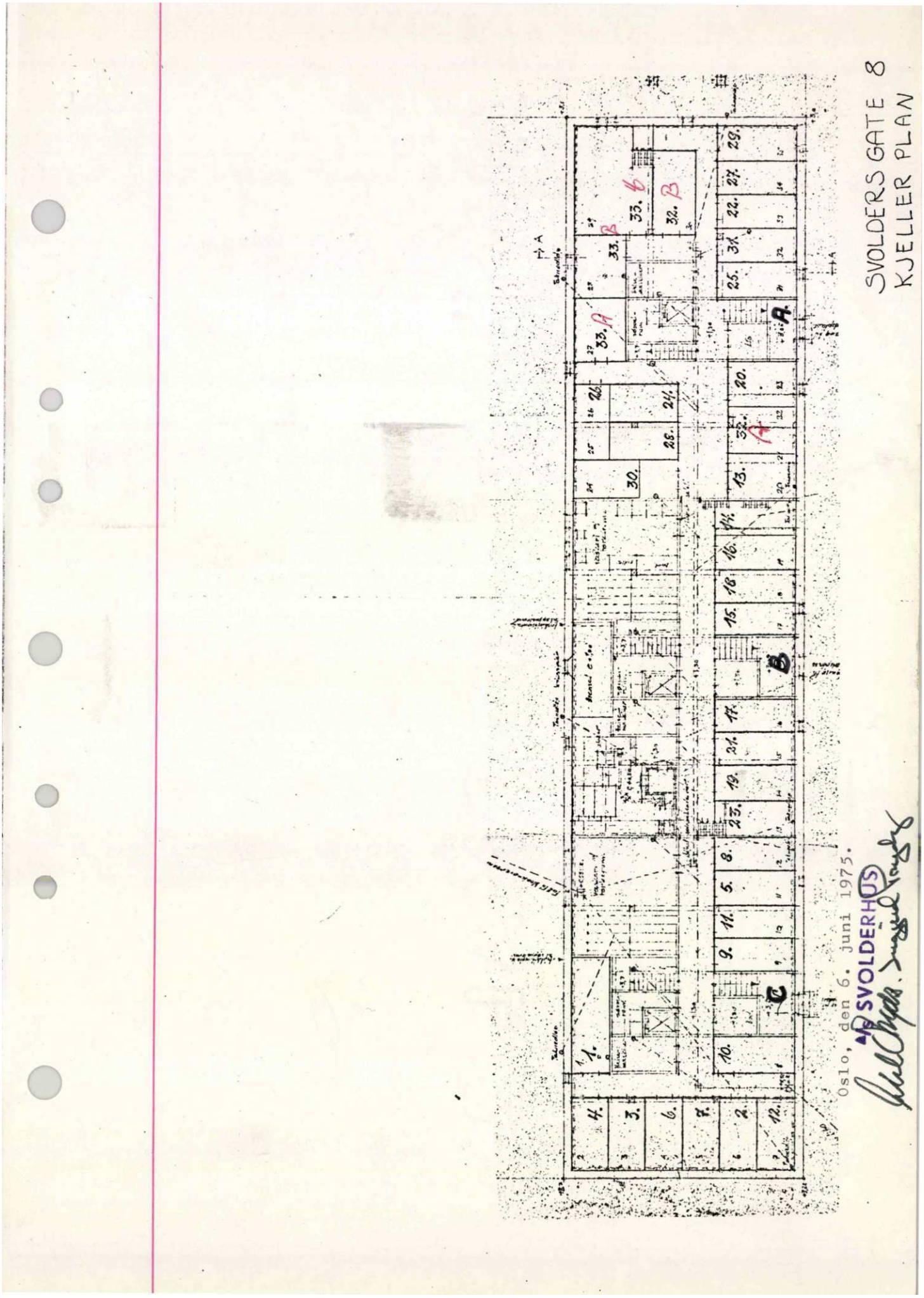
A/S SVOLDERHUS

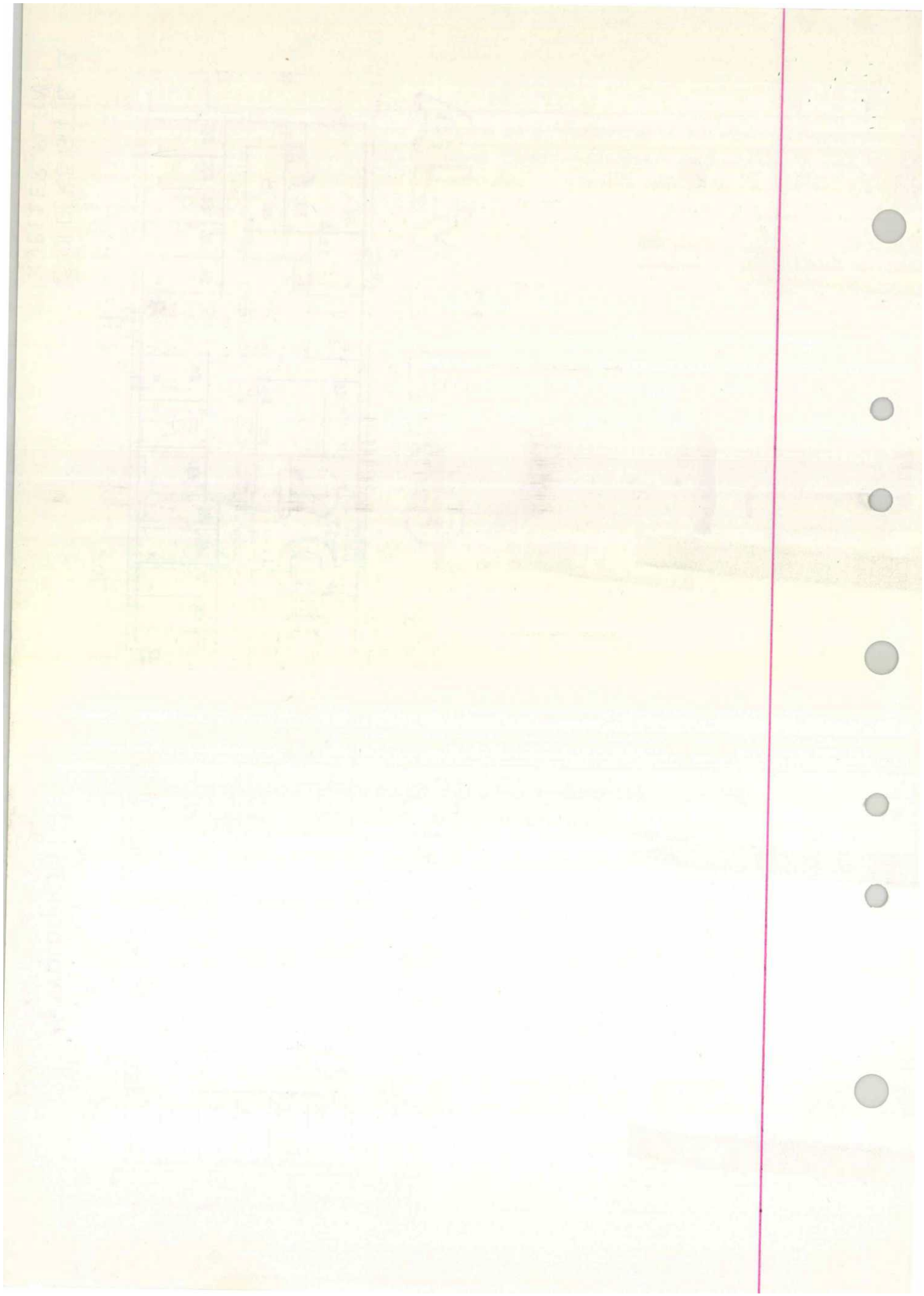
1/1 kr. attest beror her.




Oslo, den 6. juni 1975.
A/S SVOLDERHUS
(s.sign)
GABELSGATE
SVOLDERGATE
BJØRN FARMANNSGATE
A
B
C
GARASJER
1
2
3
4



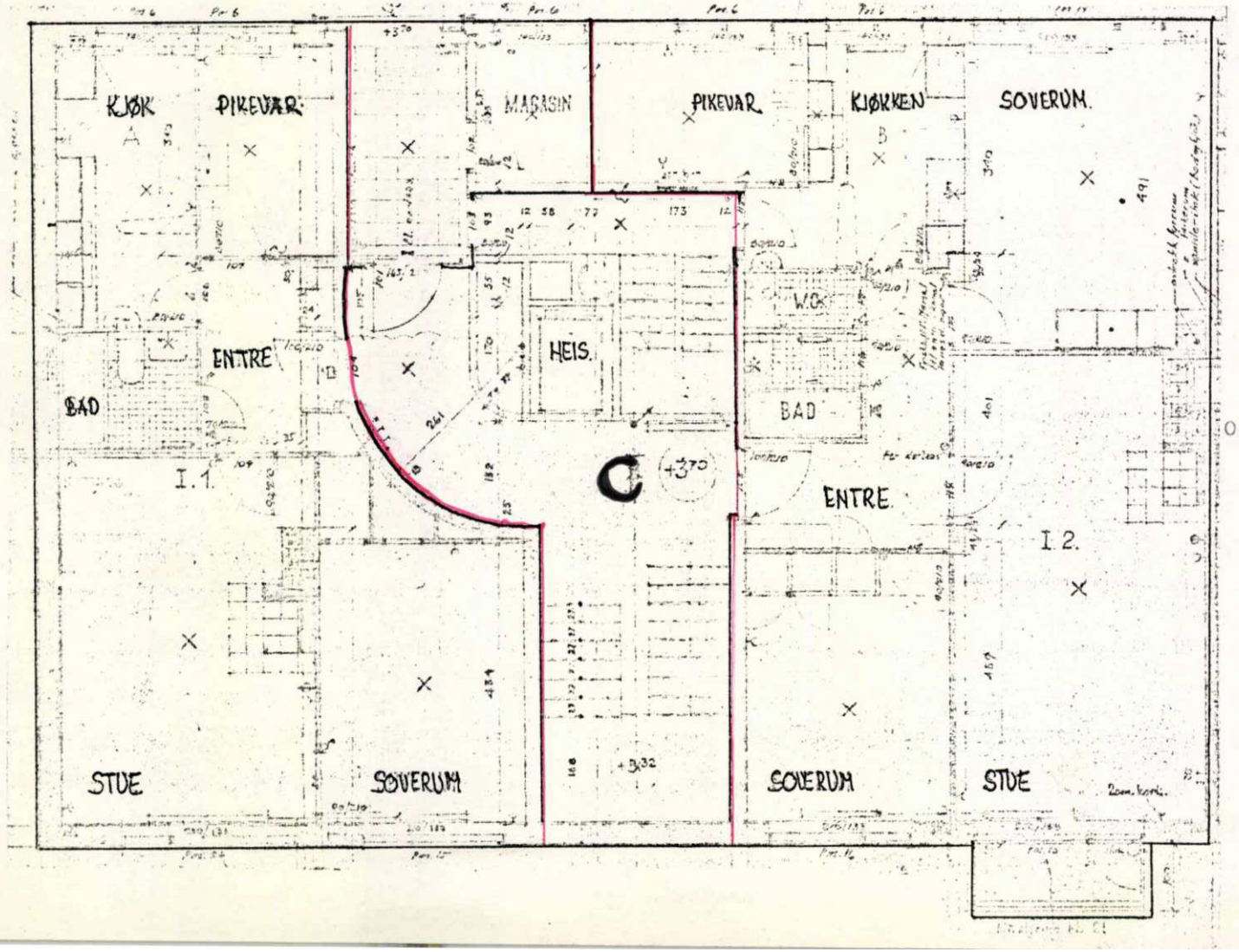

SVOLDERS GATE 8
KJELLER PLAN
Oslo, den 6. juni 1975.
SVOLDERHUS



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50

Leil. 1

Leil. 2.



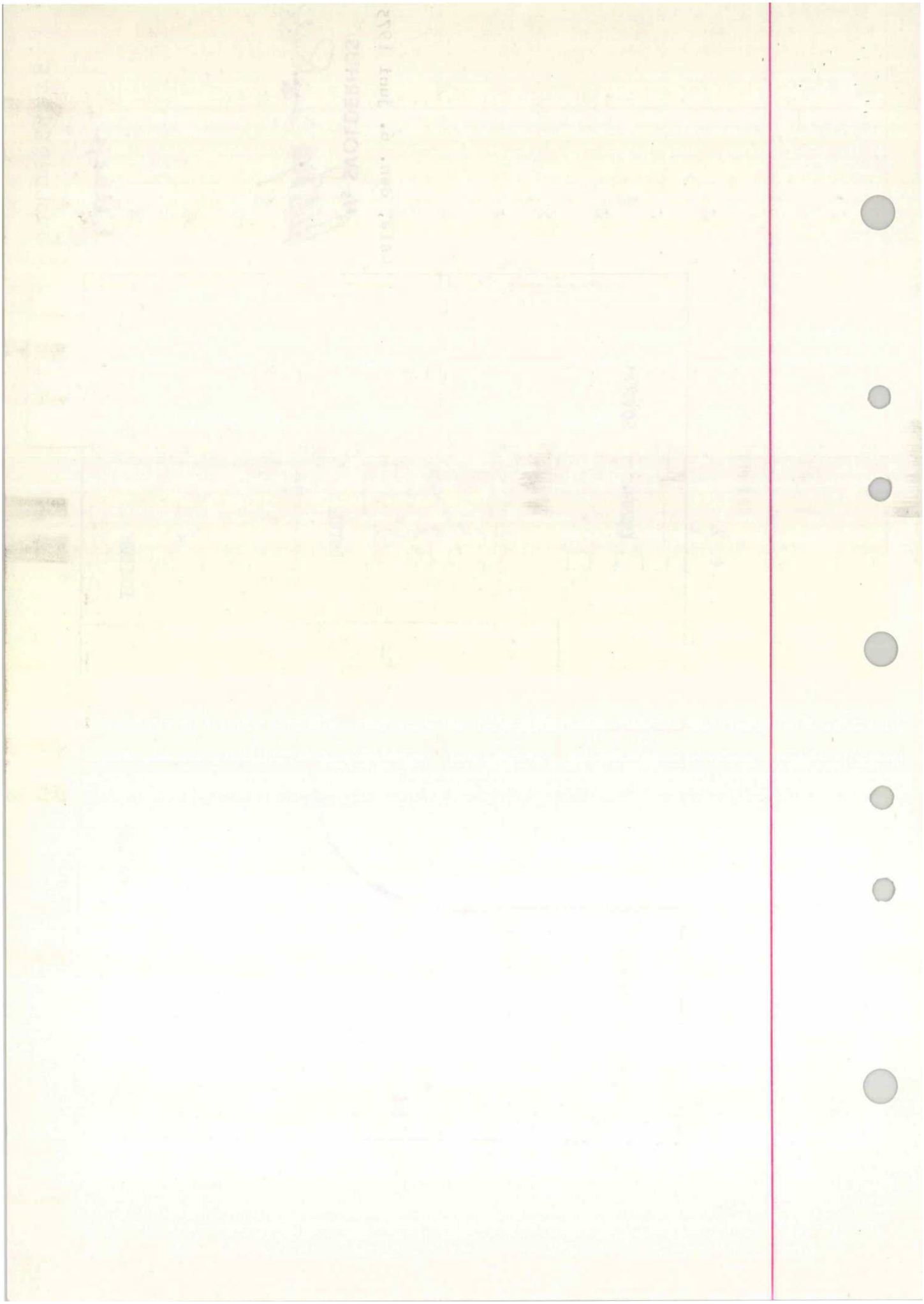
Oslo, den. 6. juni 1975

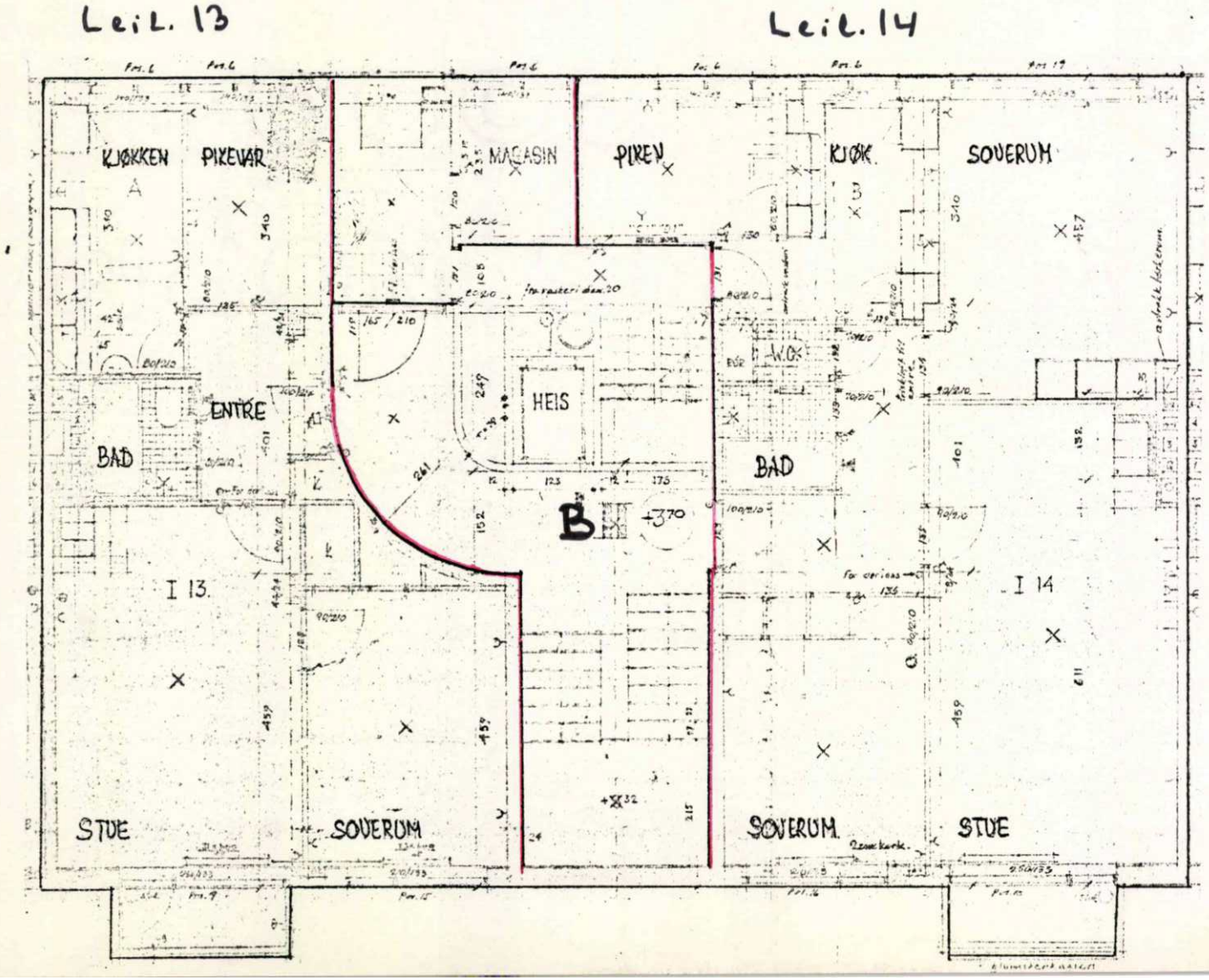
A/s SVOLDERHUS

1. etasje

SVOLDERGATE 8

Side 9 av 29



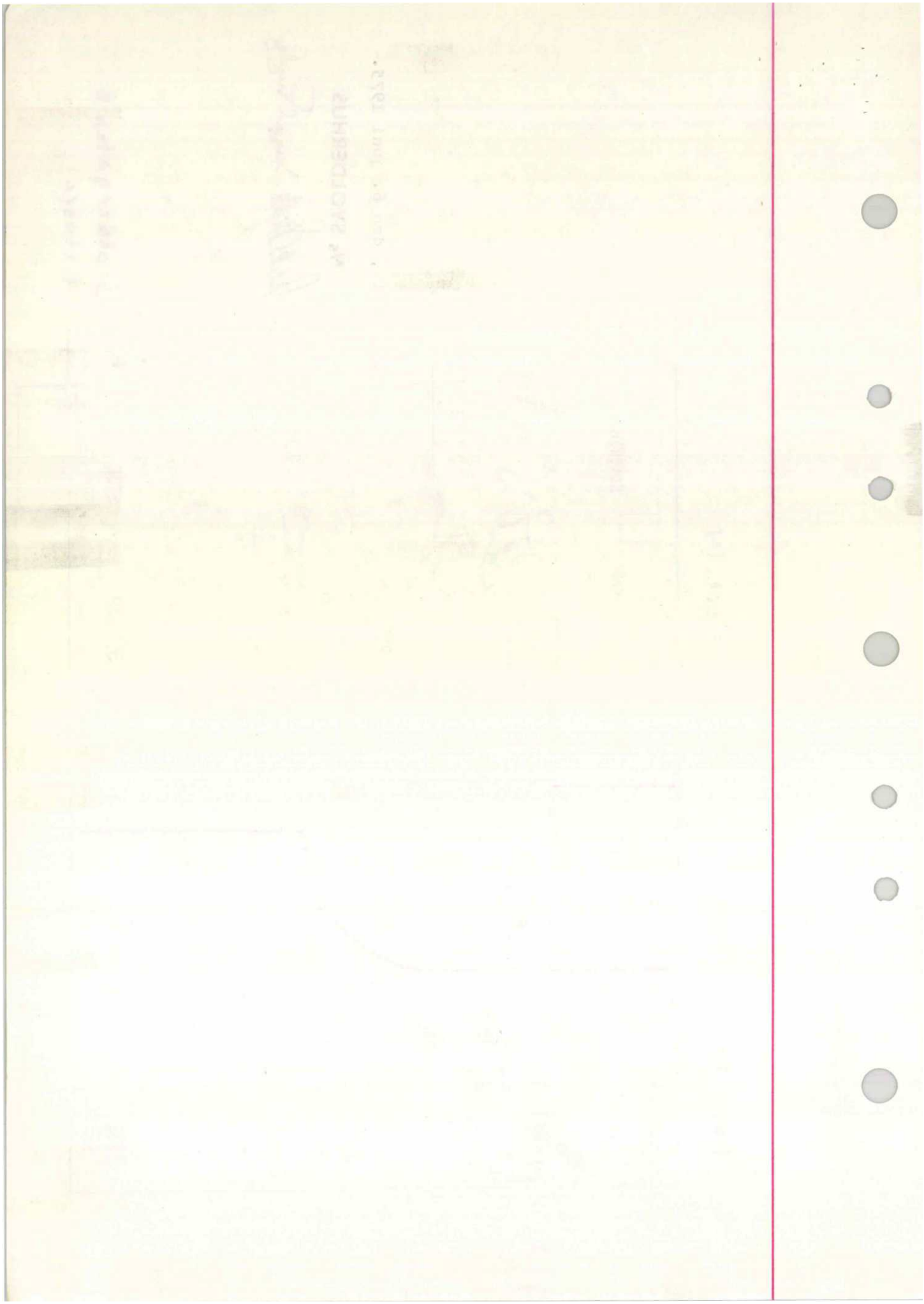


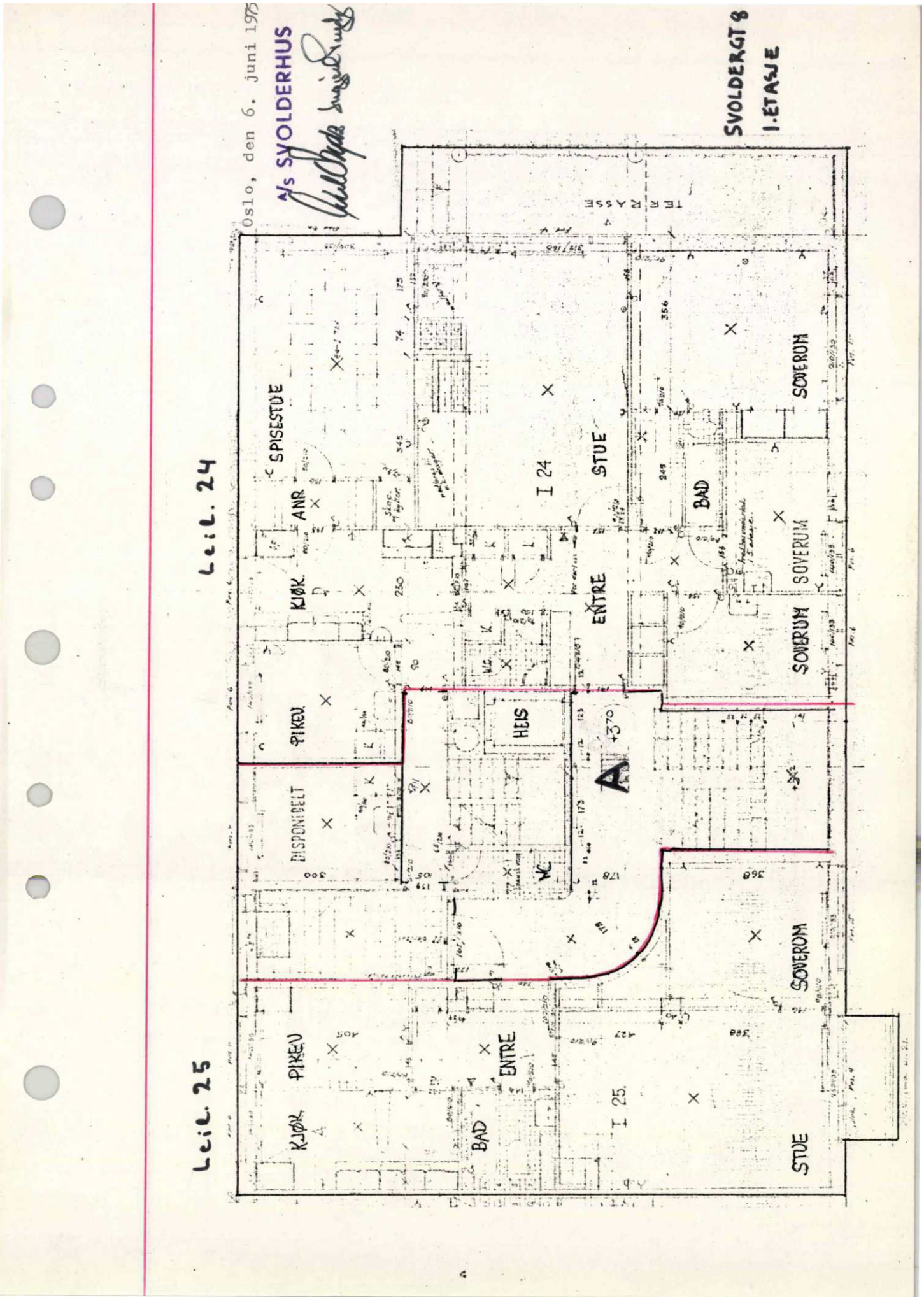
Oslo, den 6. juni 1975.

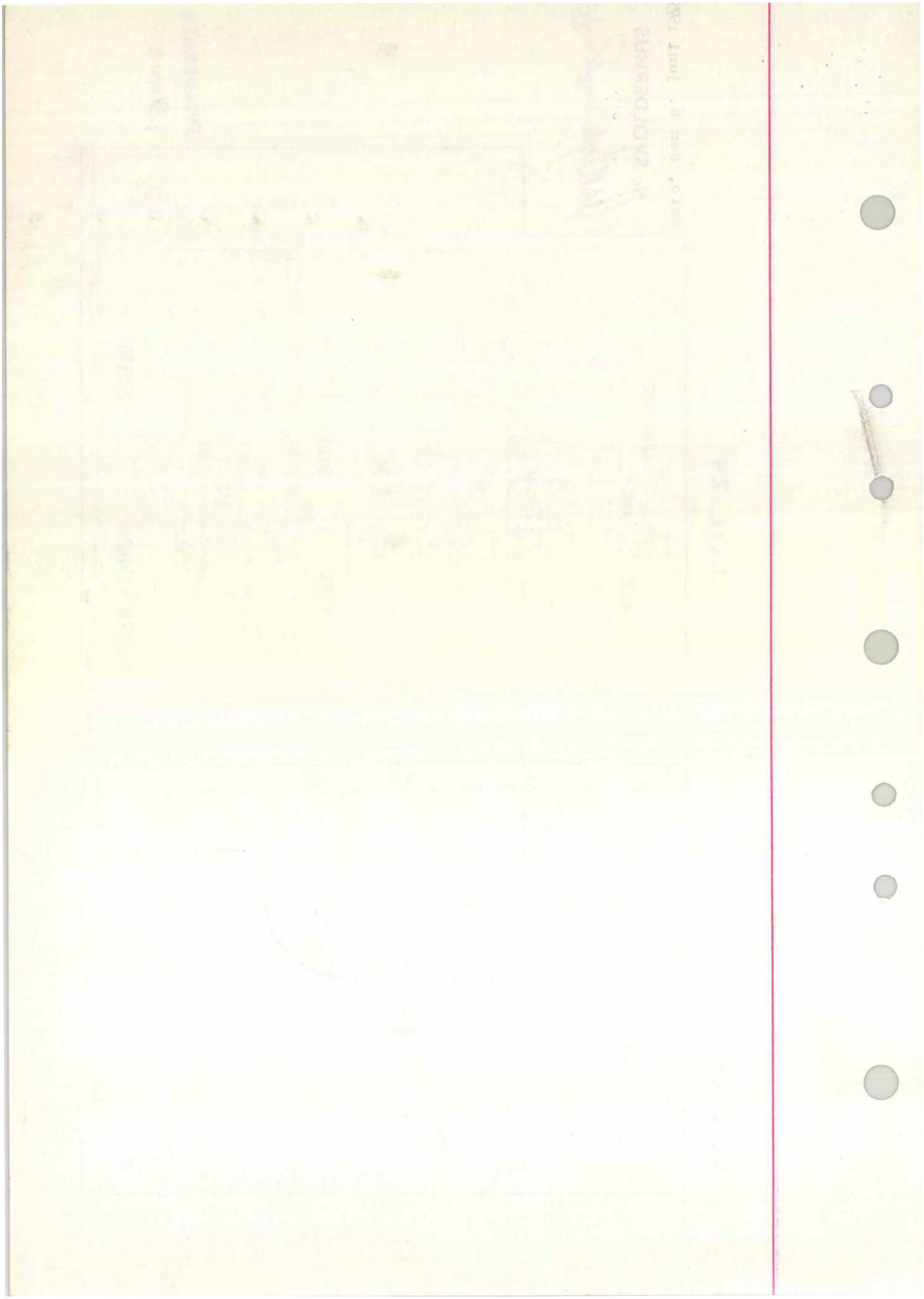
A/S SVOLDERHUS

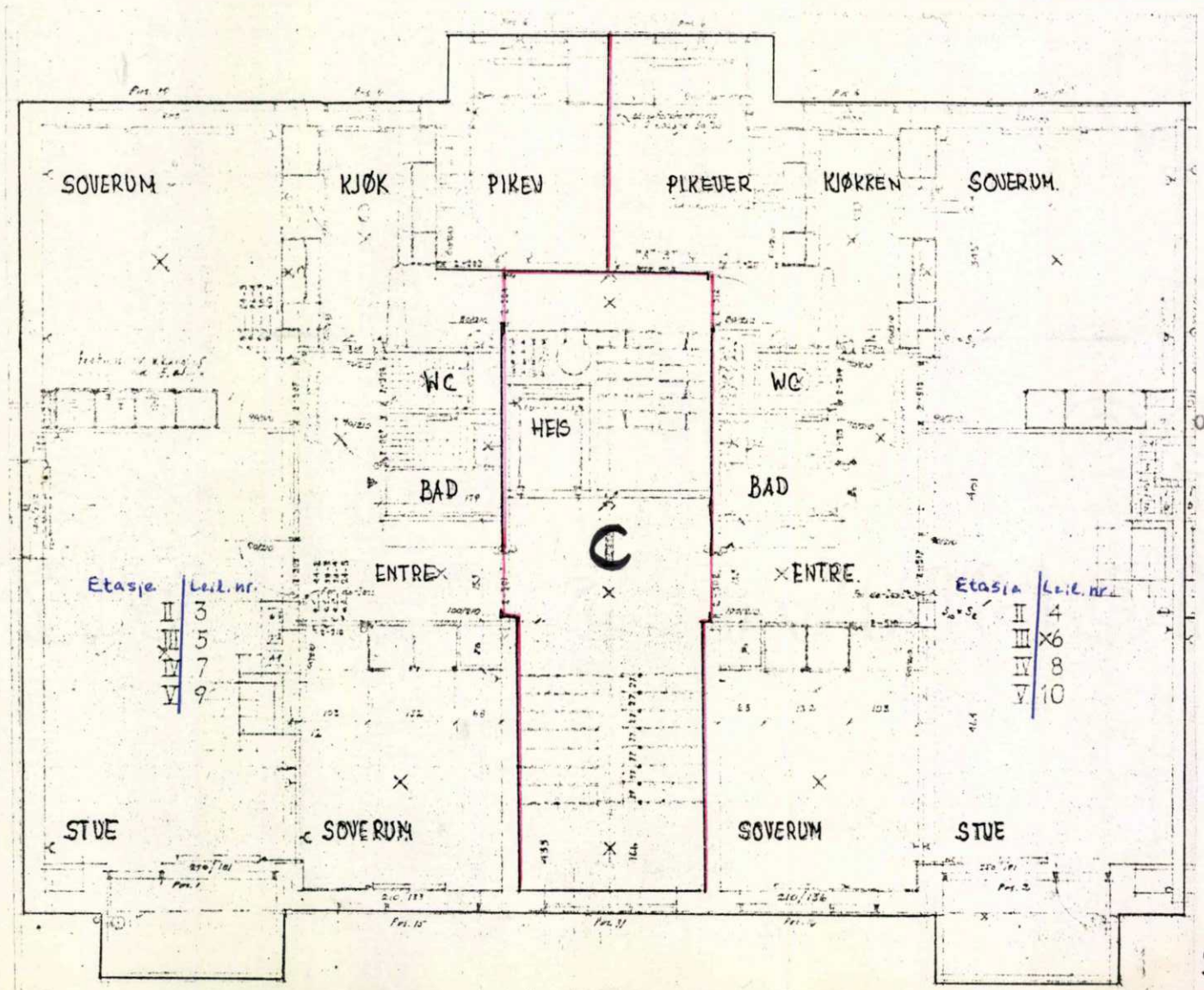
Svoldergaten 8
1. etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50




Oslo, den 6. juni 1975
A/s SVOLDERHUS
SVOLDERGT 8
1. ETASJE
Leil. 24
Leil. 25
SPISESTUE
KJØK.
ANR.
PIKEV.
DISPONIBELT
HEIS
ENTRE
I 24
STUE
BAD
SOVEROM
SOVEROM
SOVEROM
WC
+370
KJØK.
PIKEV.
BAD
ENTRE
I 25.
STUE
SOVEROM



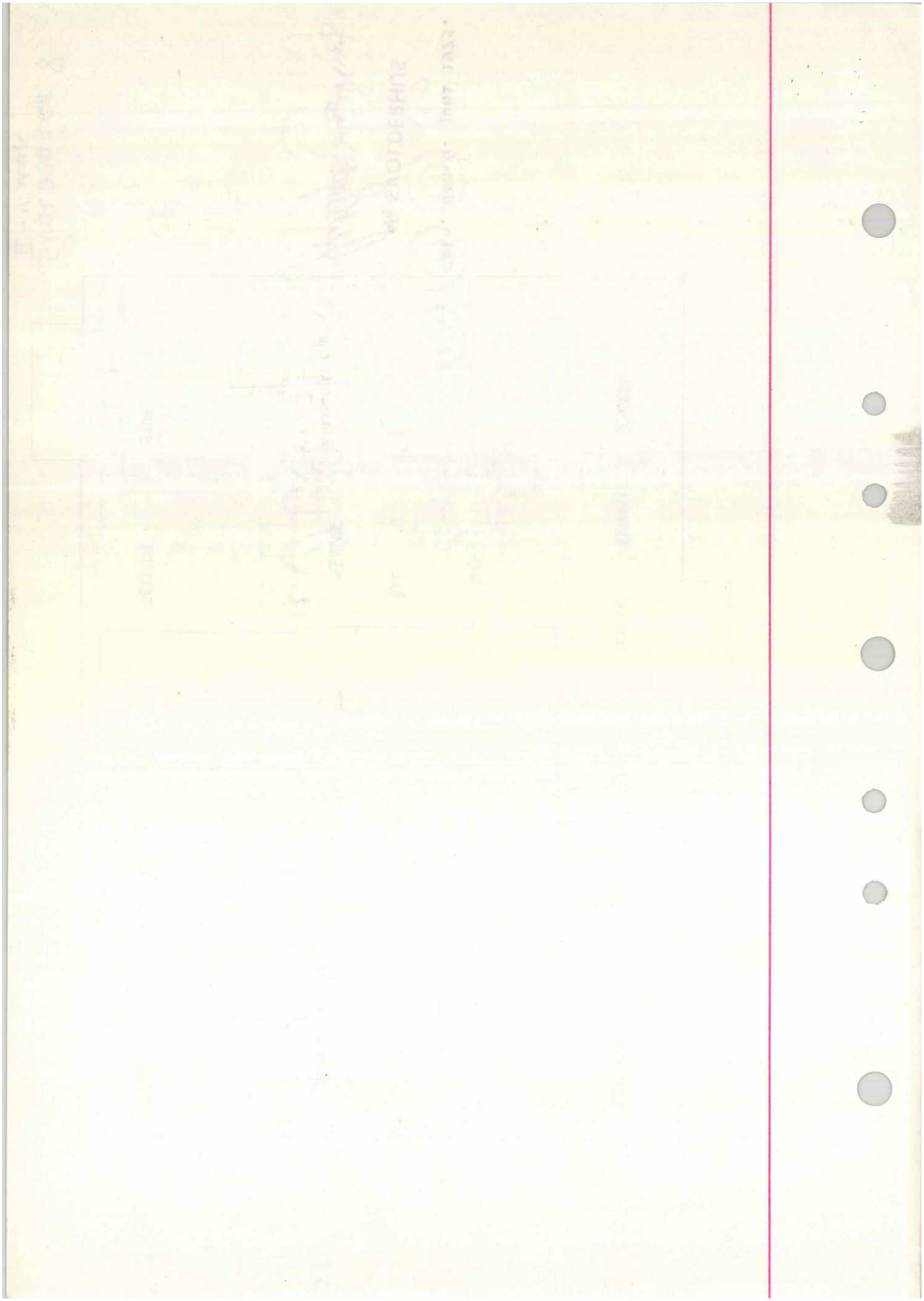


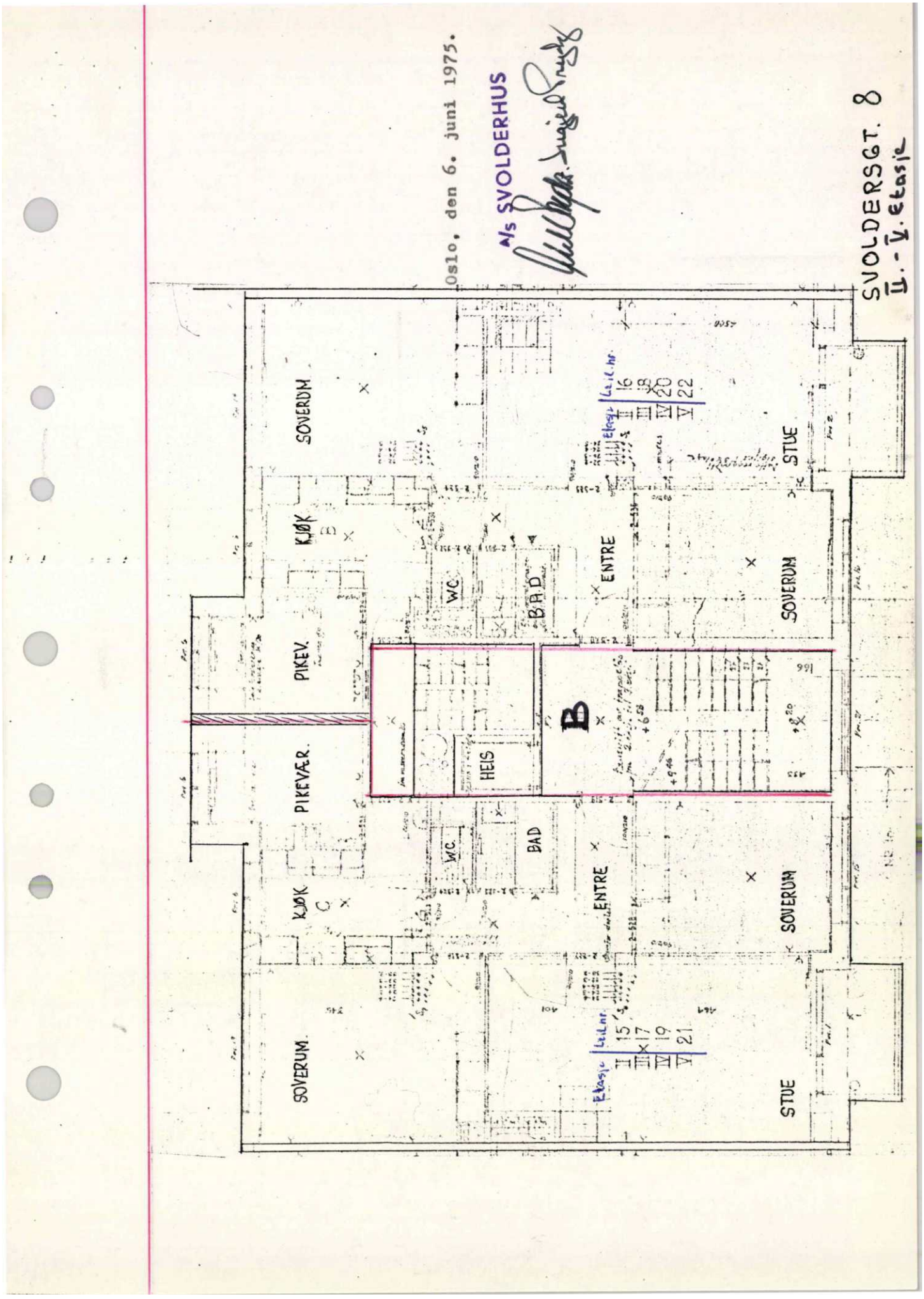
Oslo, den 6. juni 1975.

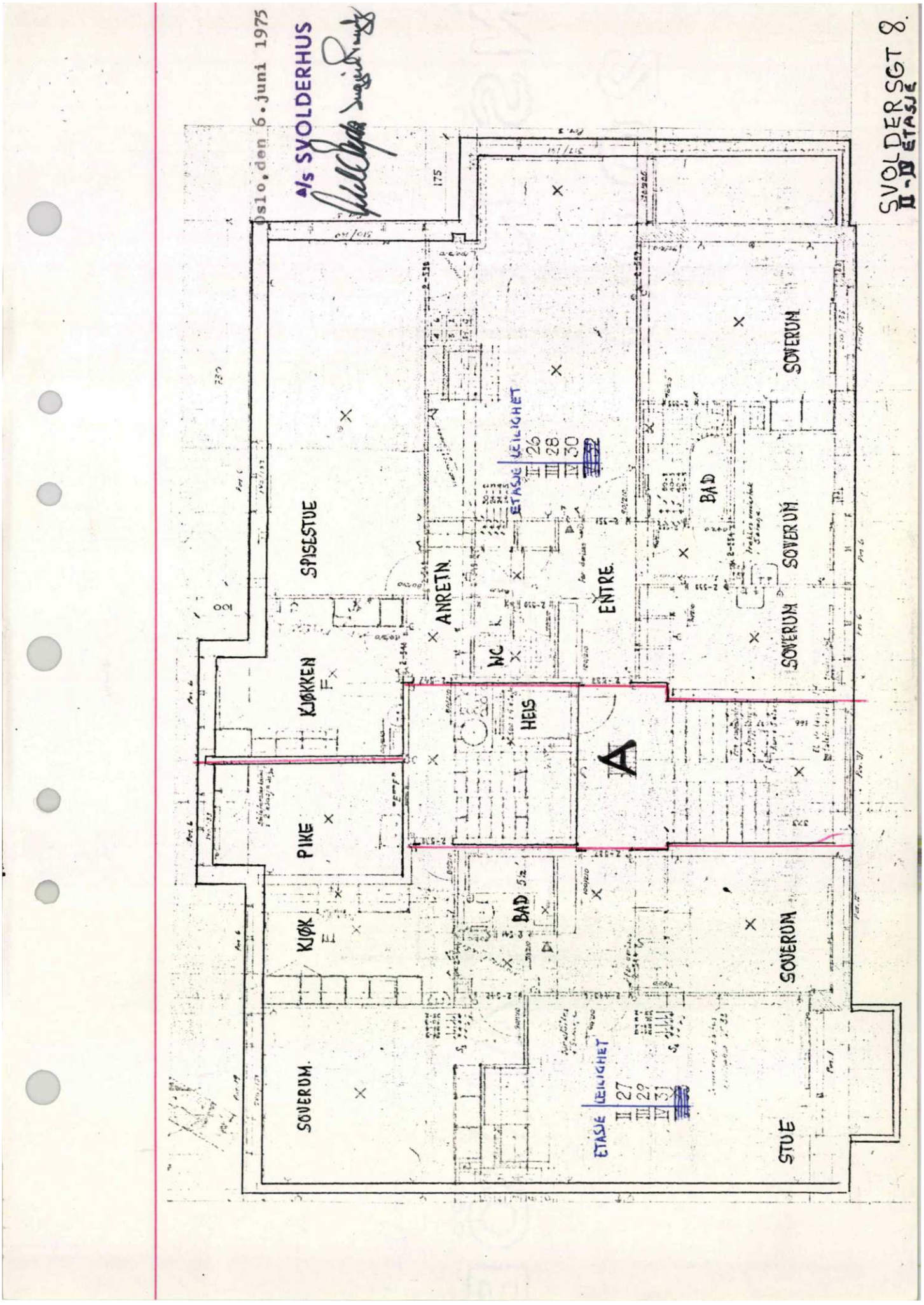
A/S SVOLDERHUS

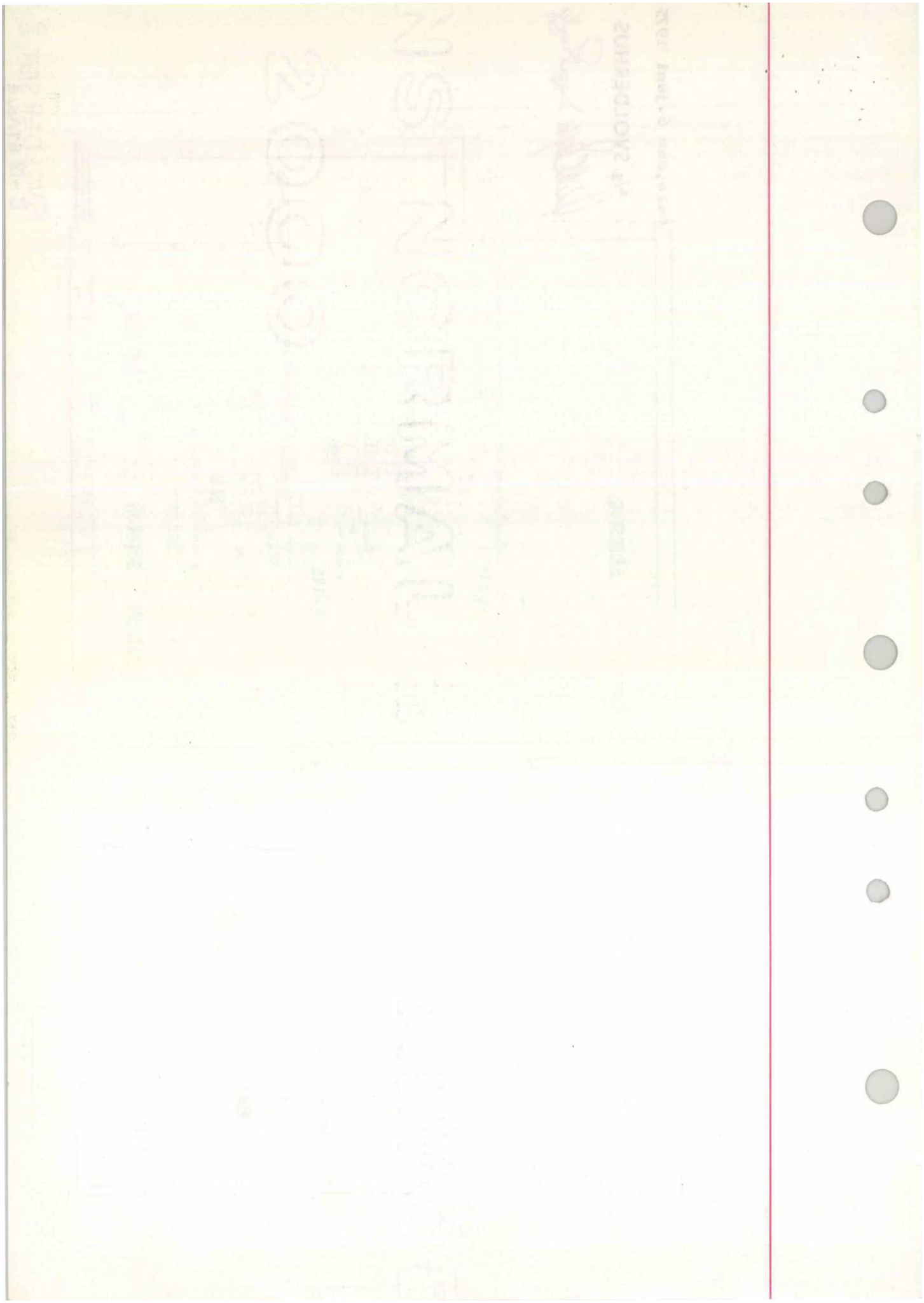
SVOLDERSGT. 8
II - V. etasje

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50

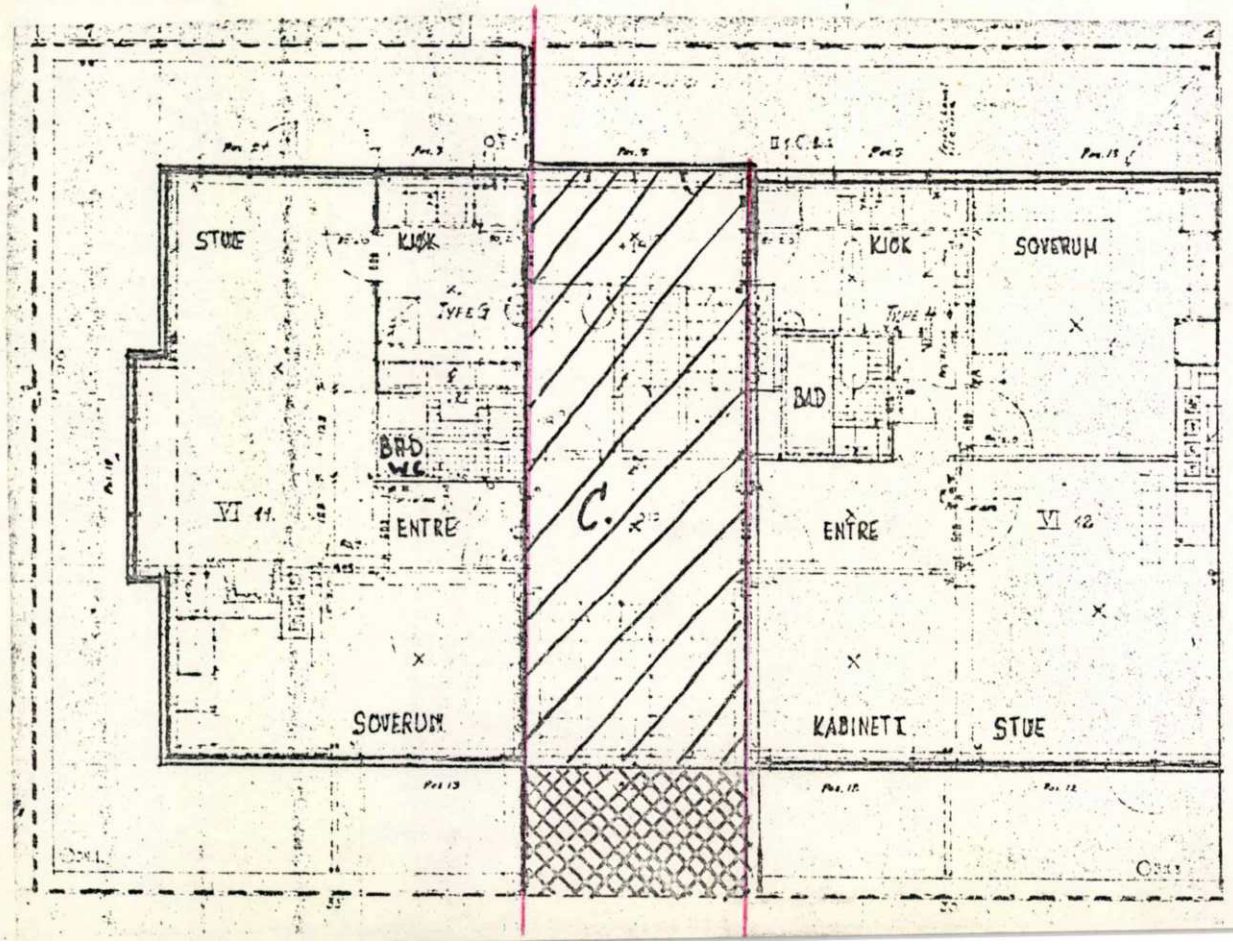



SVOLDERSGT. 8
II. - V. Etasje
Oslo, den 6. juni 1975.
A/s SVOLDERHUS
SOVERUM
KJØK
PIKEV.
WC.
BAD
ENTRE
STUE
SOVERUM
B
HEIS
PIKEVÆR.
KJØK
WC.
BAD
ENTRE
SOVERUM
SOVERUM.
STUE
Leil.nr.
16 18 20 22
15 17 19 21


Oslo, den 6. juni 1975
A/S SVOLDERHUS
SVOLDERSGT 8.
II-III ETASJE
SPISESTUE
KJØKKEN
PIKE
KJØK
SOVERUM.
ANRETN.
WC
HEIS
BAD
ENTRE.
A
ETASJE LEILIGHET
II 26 28 30
IV 27 29 31
BAD
SOVERUM
SOVERUM
SOVERUM
SOVERUM
STUE



Leil. 11 Leil. 12



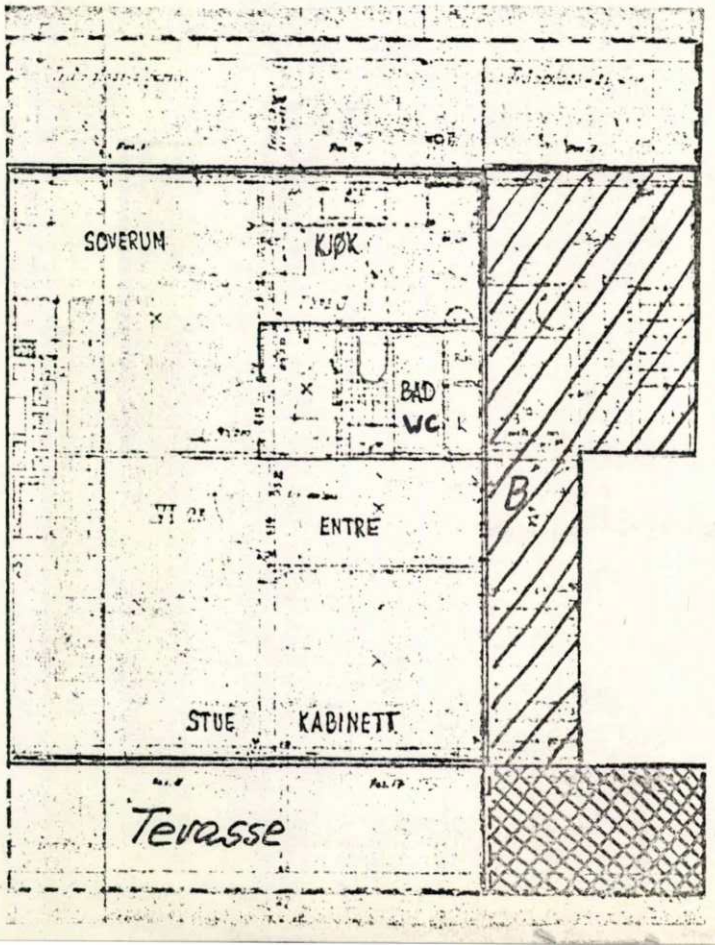
Oslo, den 6. juni 1975.

A/S SVOLDERHUS

SVOLDERGT. 8
6 etg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50

Leil. 23

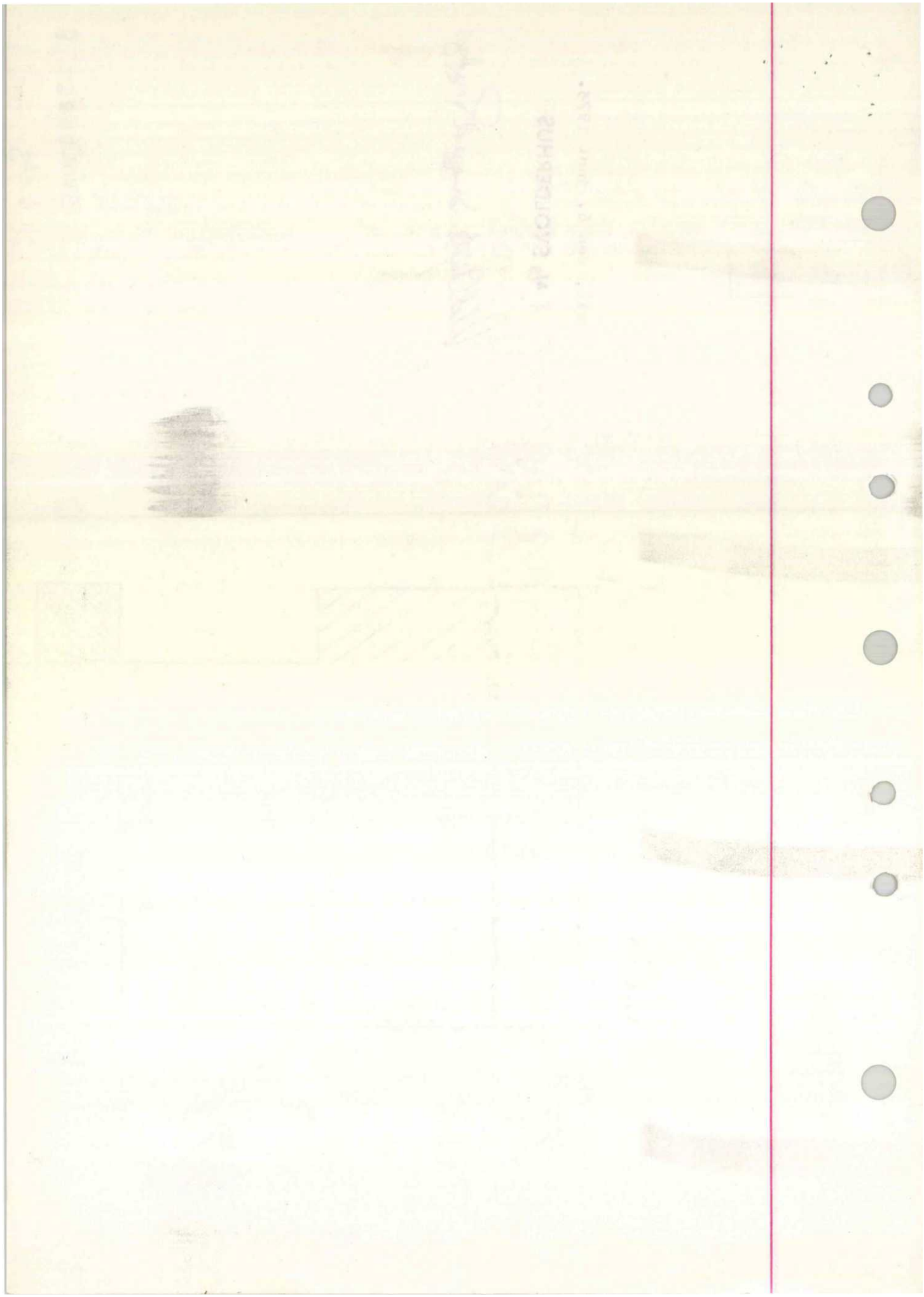


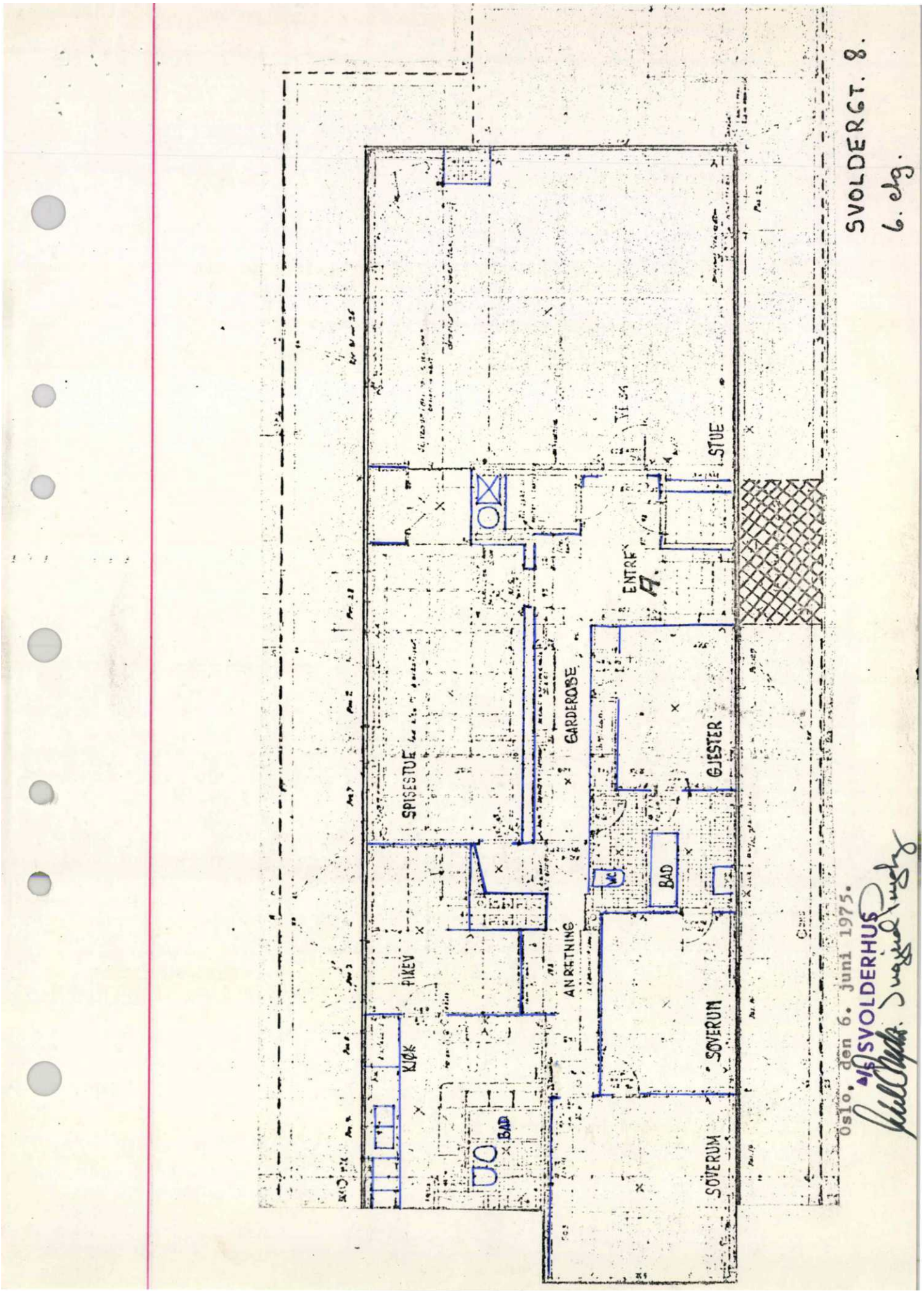
Oslo, den 6. juni 1975.

A/S SVOLDERHUS

SVOLDERGT. 8
6 etg.

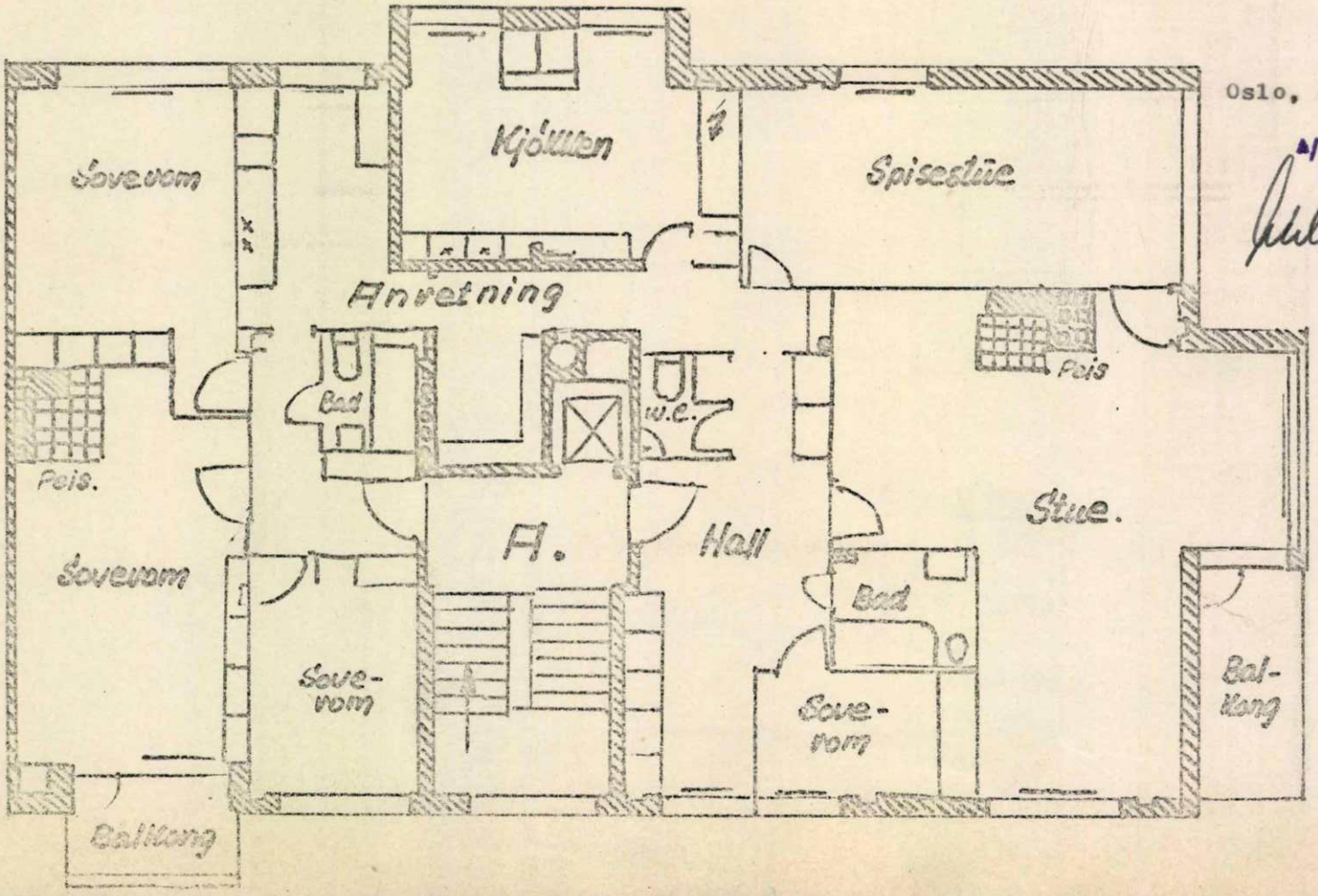
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50




SVOLDERGT. 8.
6. etg.
STUE
ENTRÉ
GARDEROBE
SPISESTUE
GJESTER
BAD
ANRETNING
PIKEV
KJØK
BAD
SOVERUM
SOVERUM
Oslo, den 6. juni 1975.
A/S SVOLDERHUS

Svoldergate 8[illegible] - 5.etage - En leilighet.

Leil. 32

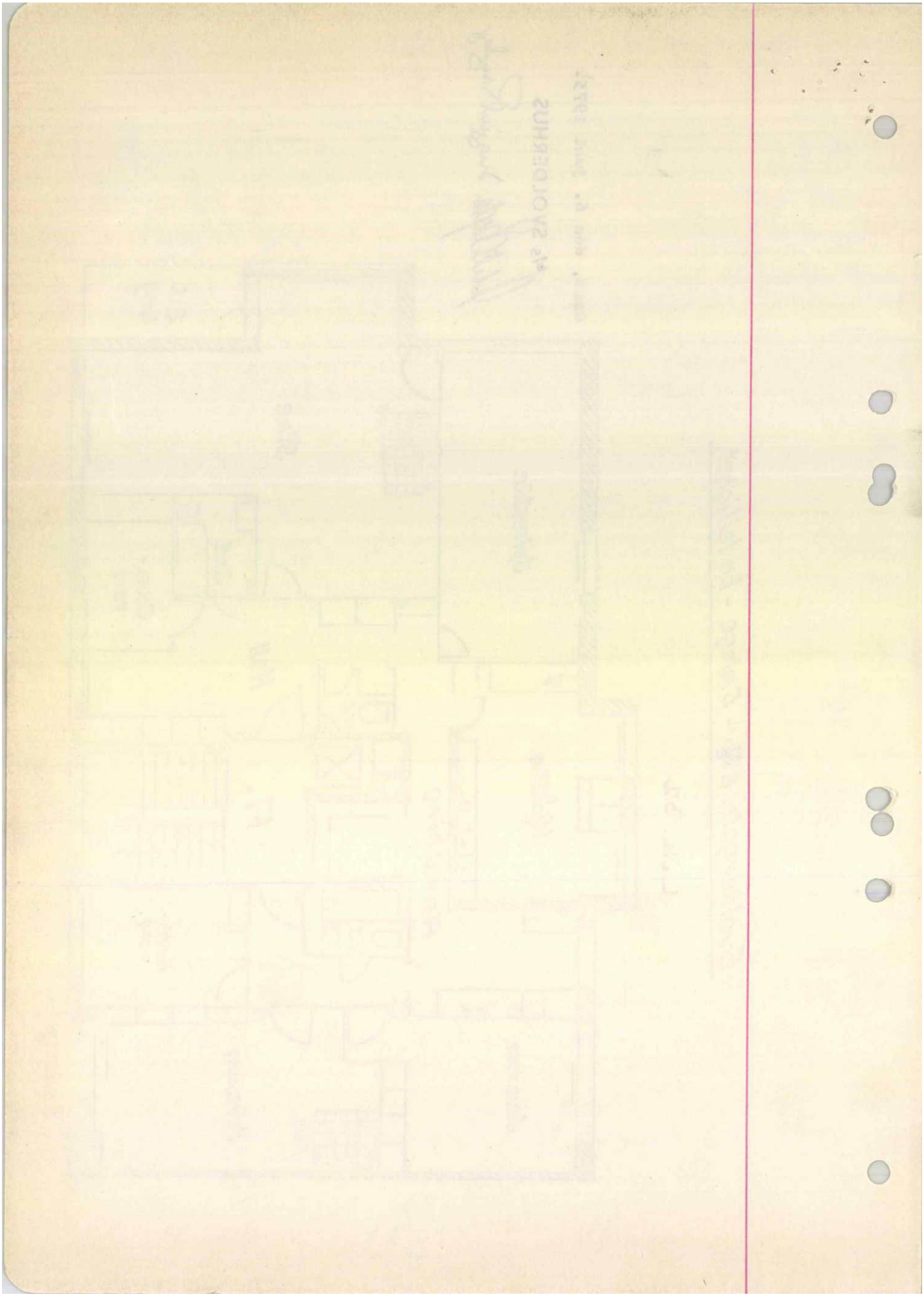


Oslo, den 6. juni 1975.

A/s SVOLDERHUS

Ingjerd Rygh

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1975/512633/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-05 12:50



OSLO KOMMUNE
BYPLANKONTORET
TRONDHEIMSVEIEN 5 IV
SENTRALBORD 11 50 60
EKSPEDISJONSTID KL. 10-14

Adv. Torkildsen & Torkildsen
Grensen 3

OSLO 1

Denne sak behandles av: Tegner
Ingse Næss

Vår sign. ICN/MJ J. nr. 3949/75 Sak nr. Deres ref. Datum 30 mai 1975

Ved svar bes j.nr. (event. sak nr.) angitt

Svoldergt. 8
Deres brev av 16.5.75

Det bekreftes herved at det for tiden ikke foreligger planer ved Oslo byplankontor som vil kunne medføre rivning eller vesentlige endringer av den eksisterende bebyggelse i Svoldergt. 8 i Oslo.

Helene Kobbe

A.G. Bjerke

ANDVORD

A N M E L D E L S E .

12 bl. tegninger

V.D. 518/37

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 8 Svoldergaten

Innlevert 1. april 1937 Attestert 30/11-39

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 9. april 1937

E. Sjøvandsen
e. f.

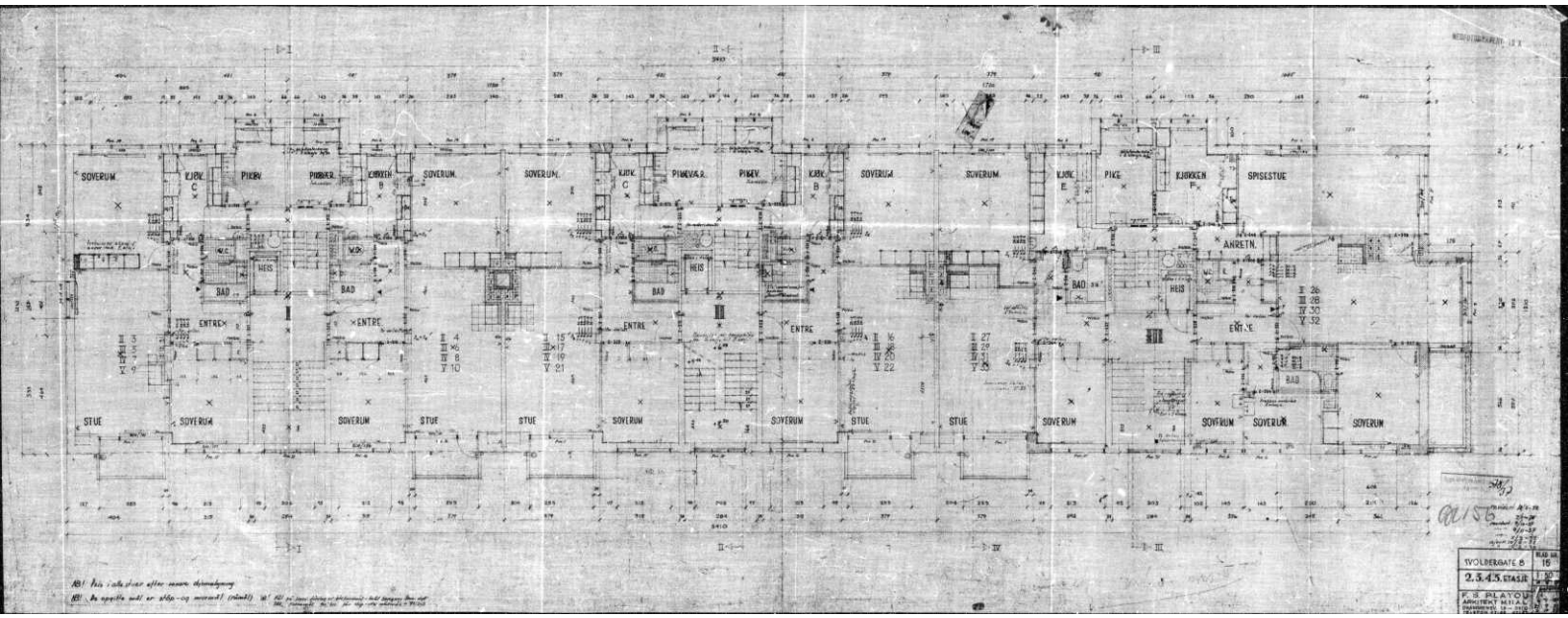
Reg. chefen jr. nr.
mott. 12 APR 1937

Opmålingschefen
Mott: 9 APR 1937

Sendes hr. reguleringschefen.
Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnene nr. 8 Svoldergate og 2 Gabels gate, hvis grenser er vist med grønt på situasjonsplanen Bl. 1

Oslo 12/4-1937

Nilsen



TVOLDERGATE 6
2.3.4.5. ETASJE

ANMELDELSE
bl. bilag.

Bygningssjefen i Oslo.
V/B.M. nr. 2949/50

Ekspedisjons-Dokument

angående rep. av takterrasse m.m.

på matr.-nr. 8 Sveldergata

Innlevert 4. okt. 1950. Attestert 17 SEPT. 1952

Sendes Vestre by-distrikt til innstilling.

Oslo, den 5. okt. 1950.

Anmeldelsen godkjennes.

Erklæring fra ansvarshavende må sendes inn.

Anmelderen må selv sörge for at rasjoneringsbestemmelsene overholdes. Byggebevis (röd seddel) må foreligge för arbeidet tillates satt i gang.

Bygningskontrollen må varsles for besiktigelse.

Oslo, bygningsinspektören i vestre distrikt, 9. oktober 1950.

K. Frogner
e.b.

Skj. B. 4. 5000. 4-50. H. A.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.05.2023
	202101161 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Iselin Solheim Brox	

Adresse:	SVOLDERGATA 8B	Eiendom:	211/232/0/0
Tiltakshaver:	KLAUS BUGGE LUND	Søker:	MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Svoldergata 8 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for takterrasse, mottatt 27.04.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202101161			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		08.01.2021	2/15
Plan 6. etasje og tak	A24-001	29.03.2021	8/2
Snitt	A30-001	29.03.2021	8/3
Fasade vest og sør	A40-001	29.03.2021	8/4
Fasade øst	A40-002	29.03.2021	8/5

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202101161	
Organisasjonsnr. Navn	**Beskrivelse**
921388470 IMMER PROSJEKT AS	UTF: Tømrerarbeider og relevante områder i forbindelse med bygging og riving, tiltaksklasse 1
945844159 MELLBYE ARKITEKTUR INTERIØR AS	SØK: Ansvarlig søker, tiltaksklasse 1 PRO: Arkitektur, tiltaksklasse 1
964105944 PROJEKT PLANUNG AS	KONT: PRO konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2
924755520 RÅDGIVENDE INGENIØR BREISTEIN AS	PRO: Konstruksjonssikkerhet, tiltaksklasse 2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Iselin Solheim Brox - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
KLAUS BUGGE LUND, SVOLDERGATA 8 A, 0271 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Christel Annette Larsen
SVOLDERGATA 8C

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532090
9181956

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.211 BNR. 232

Vi viser til bestilling av 20260505 for SVOLDERGATA 8C.

GNR. 211 BNR. 232

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.08.1890.

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

2092 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

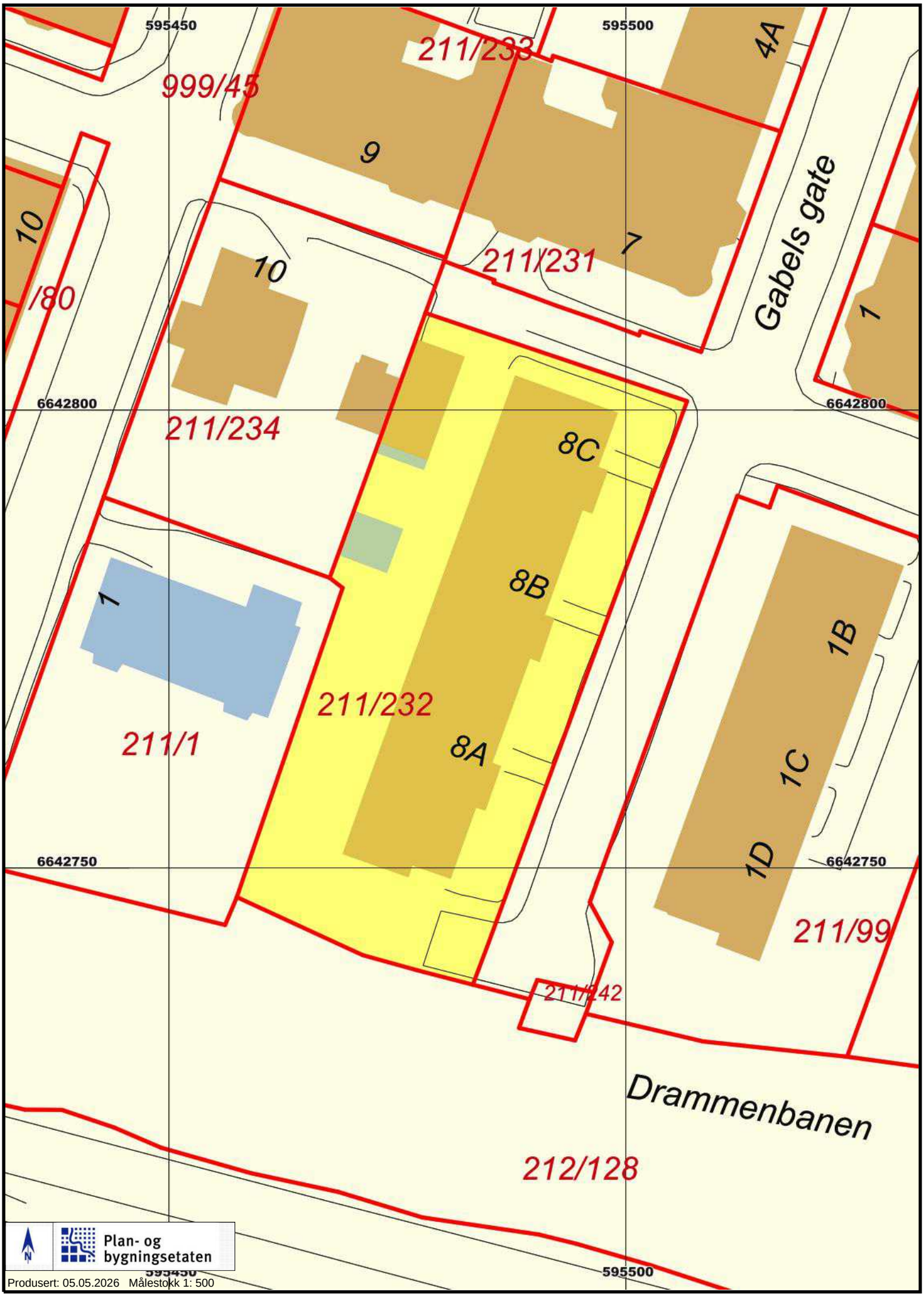
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595450
595500
211/233
999/45
4A
9
10
/80
10
211/231
7
Gabels gate
1
6642800
6642800
211/234
8C
8B
1
1B
211/232
1C
211/1
8A
1D
6642750
6642750
211/99
211/242
Drammenbanen
212/128
595450
595500
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 05.05.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

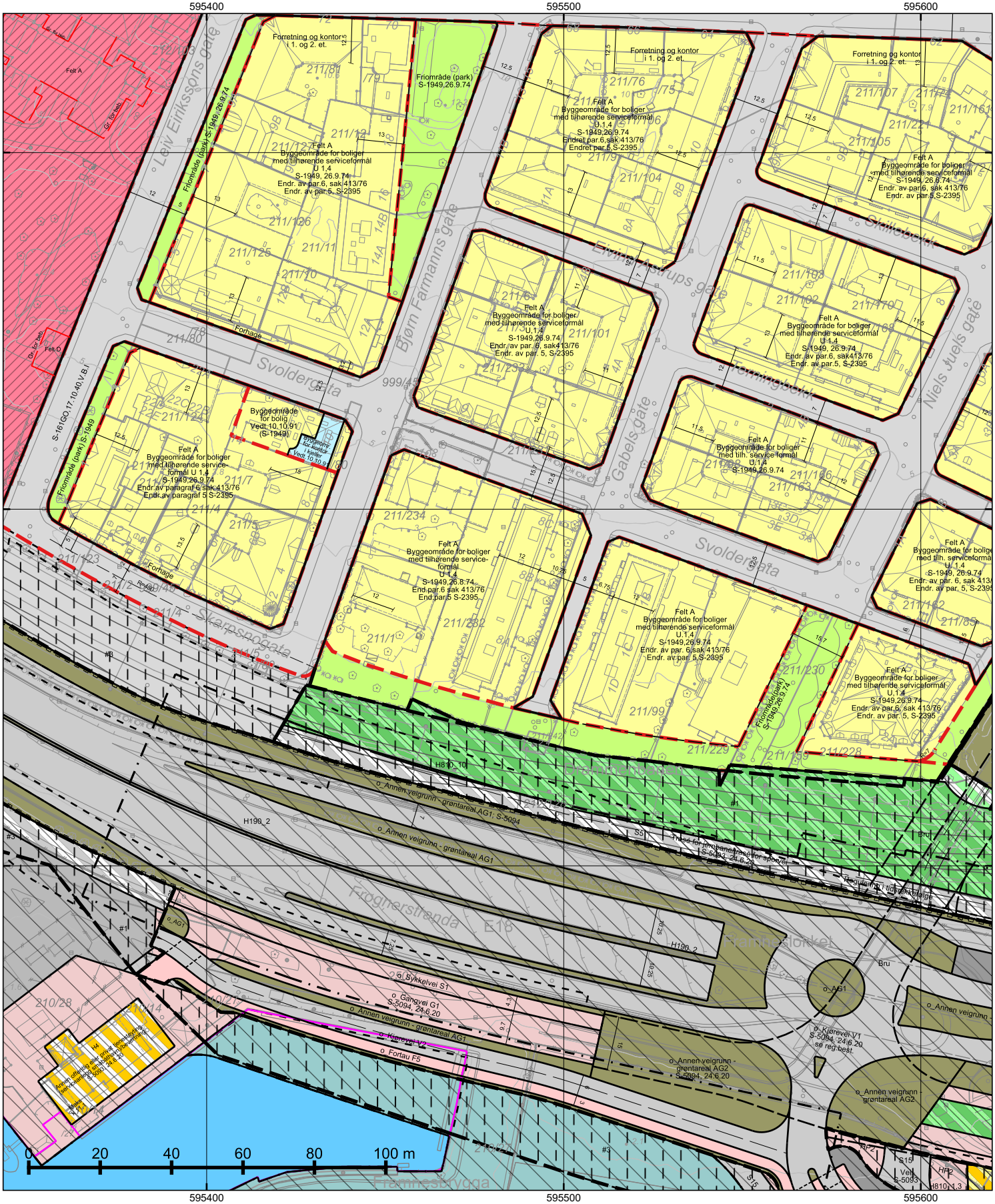
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157296/ 86532090
Deres ref.:
Adresse: Svoldergata 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/232

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


595400
595500
595600
6642900
6642800
6642700
Leiv Eirikssons gate
Bjørn Farmanns gate
Svoldergata
Gabels gate
Niels Juels gate
Skarpsnogata
Frognerstranda
Frammestykket
Forretning og kontor i 1. og 2. et.
Friområde (park) S-1949,26.9.74
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U 1,4 S-1949, 26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endret par.6,sak 413/76 Endret par.5,S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endr. av par. 6, sak413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilh. service formål U.1,4 S-1949,26.9.74
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende service-formål U 1,4 S-1949,26.9.74 Endr.av paragraf 6 sak 413/76 Endr.av paragraf 5 S-2395
Byggeområde for bolig Vedt.10.10.91 (S-1949)
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende service-formål U.1,4 S-1949,26.8.74 End.par.6 sak 413/76 End.par.5 S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endr. av par. 6,sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par. 5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endr. av par.6, sak 413/76 Endr. av par.5, S-2395
Felt A Byggeområde for boliger med tilhørende serviceformål U.1,4 S-1949,26.9.74 Endr. av par. 6, sak 413/76 Endr. av par.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 05.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

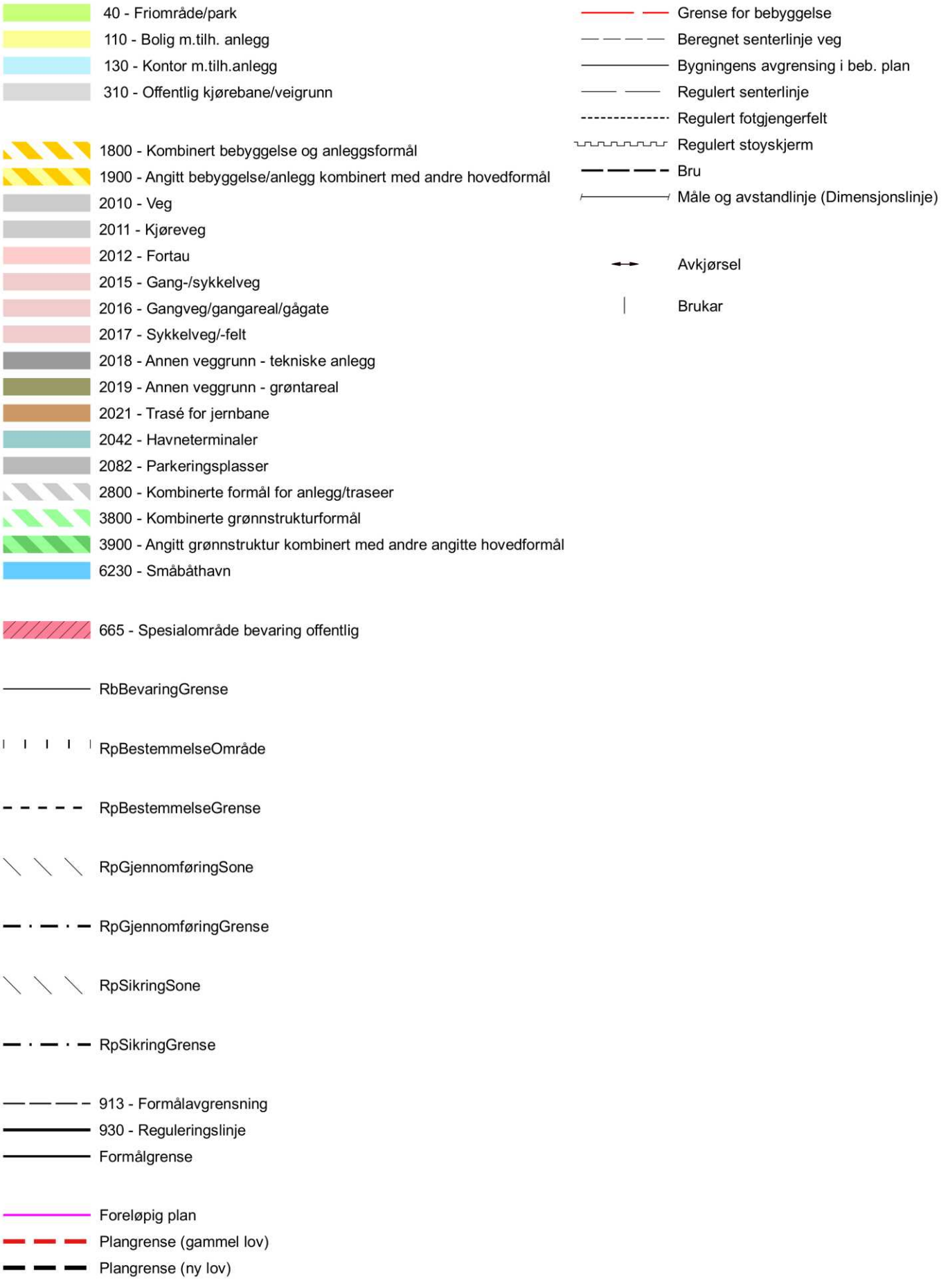
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

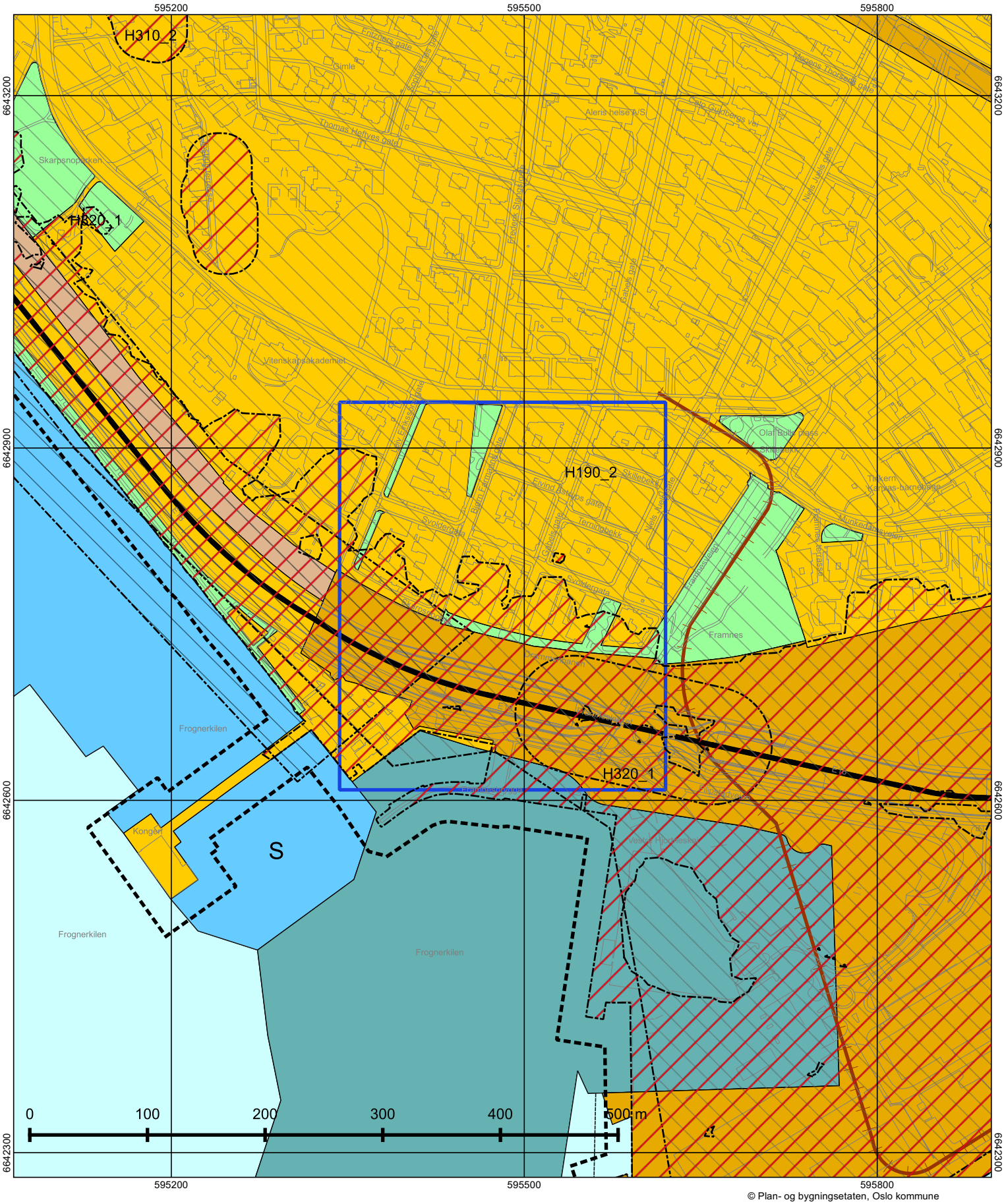
PlottID/Best.nr: 157296/ 86532090
Deres ref.:
Adresse: Svoldergata 8
Kommentar:
Gnr/Bnr: 211/232

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: 05.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157296/86532090
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



Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

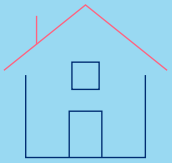
Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 500



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

Klage
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

Meld skade her

Svoldergata 8C

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 310 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	16 min 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 593 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	6 min 2.3 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	20 min 1.7 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.8 km

BARNEHAGER

Portnerboligen naturbarnehage (2-5... 34 barn	5 min 0.3 km
Tinkern Kanvas-barnehage (0-5 år) 121 barn	5 min 0.4 km
Betha Thorsens Kanvas-barnehage (0... 105 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Joker Skillebekk	3 min
Kiwi Bygdøy Allé	9 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Aker Brygge	14 min
Vitusapotek Fredrik Stangs gate	7 min
Frogner Vinmonopol	13 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

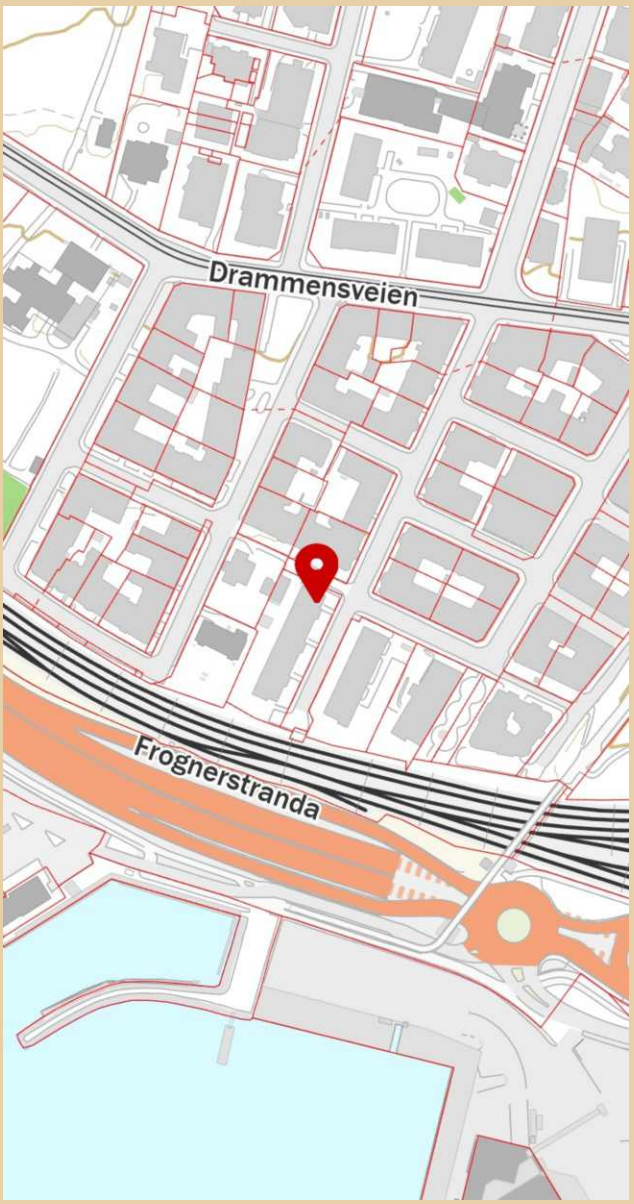
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående
- Egen bil



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



16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

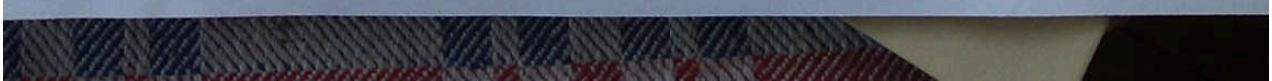
26. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 15/5-26		Sted Trondheim

Signatur selger 1: Pandi Simse

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Privatmegleren Alle Oppdragsnr.: 18626015?

Adresse: Svoldergt. 8C

Postnr.: 0271 Sted: Oslo

Er det dødsbo? [X] Nei [ ] Ja

Salg ved fullmakt? [X] Nei [ ] Ja

Har du kjennskap til eiendommen? [ ] Nei [X] Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 2019 Hvor lenge har du bodd i boligen? 6 år 9 mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? [X] Nei [ ] Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Gjensidige Polise/avtalenr.: 82167307

Selger 1 Fornavn: Randi Etternavn: Gimse

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. **Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2. **Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.1 **Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:**
   Beskrivelse:

2.2 **Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?**
   [ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.3 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**
   Beskrivelse:

2.4 **Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**
   [ ] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

2.5 **Er forholdet byggemeldt?** [ ] Nei [ ] Ja

3. **Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

4. **Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.**
   [X] Nei [ ] Ja Beskrivelse:

Initialer selger: Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svoldergata 8 C, 0271 Oslo
Gnr. 211, Bnr. 232, Snr. 8 og Gnr. 211, Bnr. 232, Snr. 36 og Gnr. 211, Bnr. 232, Snr. 35, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260157

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Daniel Wangen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 913 69 901

E-post: daniel.wangen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
