

# Tilstandsrapport | Svoldergata 4, 0271 OSLO

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

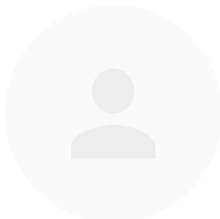
## OPPDRAKSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:



Boinspect AS er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Rapporter blir utført av en erfaren takst- og bygningsteknisk ingeniør med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggtknikk. Målet er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

www.boinspect.no | Post@boinspect.no | Org. nr. 930 376 914



*Daniel Snare*

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boinspect.no | Medlem av NITO



### Befaringen

Befaringsdato	5. aug. 2024
Takstingeniør til stede	Daniel Snare
Selger/eier til stede	Tone Cecilia Engdahl
Egenerklæring	Ikke fremvist

### Eiendomsinformasjon

Adresse	Svoldergata 4, 0271 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-211/229/0/1
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 271 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Tone Cecilia Engdahl

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

### Generell tilstand

Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er fornyet og skiftet ut i senere tid, mens enkelte elementer er eldre.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Terrasse/balkong	Oppsprukne fliser og hulrom under fliser.
TG 2	Overflater, vannrett sjikt og sluk - bad	Alder, begrenset fall og slitasje.
TG 2	Sanitær - wc	Kondensering på sisternen.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

### Eiendomsinformasjon

Byggeår 1976.  
Kilde  
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen Leiligheten ligger i 1. etasje med sørvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler  
Grunnmur i betong.  
Yttervegger i murverk.  
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler  
Etasjeskiller i betong.  
Personheis.  
Trapper i betong.  
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad og wc.

Tilhørende arealer Lagring  
Boligen disponerer en ekstern bod i 3. etasje.

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2023	Ny badersinnredning	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2020-23	Montert nye vinduer og balkongdør	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Lagt nytt gulv i kjøkken	Håndverker ▾	Fremvist ▾
2019	Montert ny kjøkkeninnredning	Håndverker ▾	Fremvist ▾

## VURDERINGENE

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Forhold under befaringen

#### Tilgjengelighet

##### Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

\* Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

**Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.**

**I dette tilfellet er ikke forskriftene oppfylt i oppholdsrom, hvor høyden er målt til 2,36.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.**

\* Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier.

Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, ifølge DIBK. Selv om eldre byggverk ofte vil avvike fra dagens krav (TEK17), har dette ikke tilbakevirkende kraft ifølge DIBK. Det betyr at eier ikke automatisk må oppgradere boligen ved nye regler. Likevel er det viktig å huske at Brann- og eksplosjonsvernloven fortsatt gjelder for eksisterende bygg. Lovens forskrift om brannforebygging pålegger blant annet eieren å sørge for tilstrekkelig varslings- og slokkeutstyr.

Ytterdører

TG 1

Balkongdør med tolags isolerglass, montert i 2020.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder og enkelte bruksmerker på utsiden av dørbladet.

\* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2020-2023.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

\* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige dører

TG 1

### Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?

Ja. Enkelte dører tar i karmen og har behov for en justering.

#### Vurdering

Baderomsdøren har påbegynte svellinger nederst på dørbladet.

Dørene har derfor enkelte mindre avvik, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

\* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Horisontalmåling

### Etasjeskiller

TG 2

### Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 12 mm.

Totalt avvik i er målt til 20 mm.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 2

Fliser i wc. Trestavs parkett for øvrig.

Gulvene i kjøkken og det ene soverommet skal ifølge eier ha blitt lagt i henholdsvis 2019 og 2017, mens øvrige gulv er eldre.

#### Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av enkelte felt med høyere slitasje. Ved kjøleskapet er det registrert en fuktskade.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

TG 1

Fliser i wc. Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

#### Himling

TG 1

Pusset og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,36 meter.

#### Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

#### Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel er i hovedsak med eldre kobberør, men med enkelte nyere plastrør i kjøkkenet. Avløpsrør, skjult i konstruksjonen. Automatisk vannstopper i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Boligen har ikke egen stoppekran. Felles stoppekran er i kjelleren, men denne er ikke funksjonstestet.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Nei.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

#### Varmtvann

TG IU

Benkebereder, skjult i kjøkkeninnredningen, fra 2019, ifølge eier.

#### Vurdering

Ettersom berederen er montert skjult i konstruksjonen, uten inspeksjonsmulighet, er den ikke undersøkt.

\* Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

#### Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.  
Kullfilterventilator i kjøkkenet.  
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. Oppholdsrommene er ikke utstyrt med ventilator, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Er det utført rens, eller fornying?

Ja, det er ifølge eier utført rens i 2023, i regi av sameiet.

#### Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

#### Kjøkken

#### Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.  
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.  
Stekeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.  
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2019.  
Produsent: HTH.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei.

#### Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

#### Terrasse, balkong og lignende

#### Terrasse/balkong

TG 2

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 6 m<sup>2</sup>.  
Betongdekke, belagt med fliser.  
Rekkverk i betong.  
Rekkverkshøyden er målt til 0,93 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei. Det er for øvrig installert en asfaltbasert takmembran i området rundt sluket. Eieren opplyser at denne ble lagt som et forebyggende tiltak etter en tidligere lekkasje fra balkong i 5. etasje. Takmembranen er imidlertid lagt over eksisterende fliser, noe som ikke er en optimal løsning i forbindelse med fuktproblematikk.

Vurdering

TG 2: Flere av flisene er sprukket opp. Det er også registrert hulrom/bom under flere av flisene. Dette øker risikoen for oppsprukne og løse fliser.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset for ca. 15-20 år siden.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes på sikt.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet skal ha blitt pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt. På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

\* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Ja. Membran og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei, men det er registrert utettheter rundt tidligere skruerhull. Disse anbefales å tettes med egnet fugemasse/silikon før dusjen tas i bruk.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Ja. Det er registrert enkelte mindre sprekke-dannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket etter gjeldende krav. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet. Gulvlisten til dusjdørene er montert tett mot gulvet, noe som vil begrense drenering av vann til sluket ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen. Det bør derfor etableres en åpning under gulvlisten. Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

\* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.

Servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0 -

Benkeskap, overskap og høyskap med glatte fronter, montert i 2023, ifølge eier.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?

Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Sanitær

TG 2

Klosett.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?

Nei.

Vurdering

Sisterne har kondensering på yttersiden av dekselet, og det er av den grunn gitt TG 2.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med jordfeilautomater.

Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen, men med noe synlig ledningsnett.

Varmekabler er ifølge eier lagt i wc og bad.

\* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Sikringer er skiftet i 2010.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Nei.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

---

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og ledningsnettets alder, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Eieren opplyser også at varmekablene på WC til tider ikke fungerer som de skal.

---

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



### Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
3. etasje		2		
1. etasje	70			6
<b>Sum</b>	<b>70</b>	<b>2</b>		<b>6</b>
<b>Totalt bruksareal</b>	<b>72</b>			

\* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
3. etasje		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, wc, gang, kjøkken, stue og to soverom		

## Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	70		Bad, wc, gang, kjøkken, stue og to soverom	

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangperiode med de nye arealbegrepene.

## FORUTSETNINGER

### Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

### Tilstandsgradene

Tilstandsgraden blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampspærren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

### Arealer

Ved mindre annet er beskrevet i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne bodere må betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger/representant. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

### Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240144
Adresse	Svoldergata 4		
Postnr.	0271	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2010	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Selger 1 Fornavn	Tone Cecilia	Etternavn	Engdahl

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Kommentar

### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Comfort skøyen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Innstallering av baderomsmøbler og håndklderadiator, utført av faglærte (rørlegger og elektriker) i 2023. Dusjkabinett satt opp av tidligere eier (ufaglært) ca. 2009.

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja

Kommentar Ja, kjøpekontrakt med Comfort Skøyen

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja

Kommentar

### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei  Ja

Kommentar

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

Nei  Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar Vannlekkasje fra 5. etg (balkong og fasade) i 2019. Skadene utbedret av sameiet i 2020.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **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, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar Styret utreder mulighetene for å sette opp balkong for leilighetene i bygget som ikke har balkong. Dette vil ikke berøre salgsobjektet, men det vil heve inntrykket av byggets fasade. Skal finansieres av enhetene som får ny balkong. Styret har også planer om utskifting av gamle vinduer.
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

Planer om utskiftning av vinduer vil kunne føre til høyere felleskostnader eller gjeld. Planene er ikke vedtatt.

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel 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, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 15.05.24 Side 1 av 2



Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	<b>Vår ref.:</b> 545/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 02.04.1971
SVOLDERGATA 4	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0271 OSLO	<b>Eiere:</b> Tone Engdahl Lang	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 707 848	<b>Seksjonsnr:</b> 1	

## 1: Fellekostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>5 505</b>		
Fellekostnader: Renter og avdrag			538
Fellekostnader			4 967

## 3: Fellegjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	73 940	Gjeld siste årsoppg.:	74 414
Klient ajourf. lån:	2 875 232,19	Klient gj. s. årsoppg.:	2 893 679

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16366748435, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 15.05.2024: 7.15% pa.

Antall terminer til innfrielse: 75

Saldo per 15.05.2024: 2 875 232

Andel av saldo: 73 941

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

## 4: Særskilte opplysninger

### Klausuler:

Styreleder: Morten Håkon Schjoldager

Adresse: SVOLDERGATA 4

Postnr/-sted: 0271 OSLO

E-post: N/A

Webside: www.svoldergata4.no

## 5: Restanse fellekostnader pr. 15.05.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>5 505</b>		
Fellekostnader:	5 505	Restanse:	5 505
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2023

		Gjeld:	74 414	Andre inntekter:	327
Annen formue:	9 560	Utgifter:	4 817		

## 7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1976

Gårds/bruksnr: 211/229 - seksjon:1

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

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

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0105

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet
Heis:	Nei	BOA	70
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering		

Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4	<b>Vår ref.:</b> 545/1	<b>Fødselsdato eier:</b> 02.04.1971
SVOLDERGATA 4	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	
0271 OSLO	<b>Eiere:</b> Tone Engdahl Lang	
<b>Organisasjonsnr:</b> 988 707 848		

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	70

## Fasiliteter:

Styret fikk fullmakt til å oppgradere overvåkningssystem under forutsetning fra tillateles fra Datatilsynet Åm 18.3.19

**VEDLIKEHOLD**

Det vises til årsberetning for rehabilitering.

**VAKTMESTER**

Vaktmestertjeneste fra Makes it Eiendomsservice AS.

**NØKLER** bestilles gjennom OBF

Nøkler til inngangsdør og sykkelbod kan bestilles gjennom styret.

Ny heis er vedtatt i 2011 og dette er finansiert ved økt låneopptak

Megler må undersøke om eventuell parkeringsplass overdras sammen med leiligheten ved salg.

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

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

**BREDBÅND, KABEL-TV**

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

Vedlikehold av ventilasjonssystemet + brannteknisk gjennomgang av bygget.

Sameiet har innhenet en 10-års vedlikholdsplan. Høy prioritering vil være tsk og fasade

Styret jobber med mulighet å få etablert balkonger.HVIs godkjenning vil det ble innkallt til et ekstraordinært årsmøte.

Styret ser også på et eventuelt bytte av vinduer.

Hjemmelshaver Tone Lang har gitt skriftlig tillatelse til at leietaker Karoline Westgård kan kopiere opp ett sett nøkler til leilighet og hovedinngang. Datert 15.07.2016.

OBF er rekvirent for systemnøkler og -lås. Kun hjemmelshaver kan bestille nøkler. Nøkkelbestilling sendes til "firmapost@obf.no".

## Annen informasjon:

**Eierseksjonssameiet  
Svoldergaten 4**

**årsmøte 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

Sted: Bydelshuset Frogner,  
Drammensveien 60

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

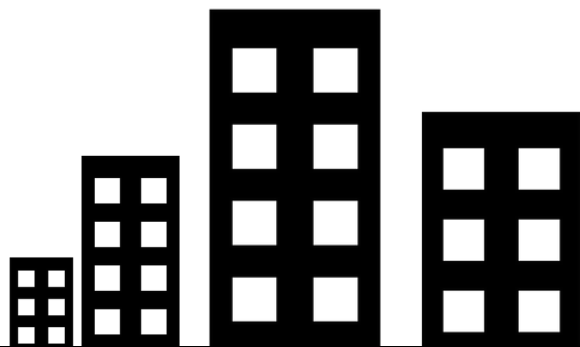
å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4 torsdag 18.04.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF



# Årsmøte i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Torsdag 18.04.2024, kl 18:00

Bydelshuset Frogner, Drammensveien 60

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

## 2. Årsmelding 2023

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

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

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

## 4. Forslag

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

1. Oppføring av leskur for sykler.

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

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

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

1. Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

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

**Forslag til vedtak:** Forslag:

Alternativ 1: Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene.

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

## **5. Forslag fra Vidar Andersen**

### **Sak 1 Innregulering av ventilasjonsanlegg.**

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

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

### **Sak 2 Reparasjon av balkong, på sjøsiden.**

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

I første omgang må dette inspiseres av kompetent firma.

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

### **Sak 3 Modifisering av balkonger.**

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

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

### **Sak 4 Ny sykkelparkering**

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

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

Sykkelstativet bør ha tak.

### **Sak 5 Beskyttelse av gårdens avløpsrør i garasjen.**

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

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

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

## **Sak 6 Trær**

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

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

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

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

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

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

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

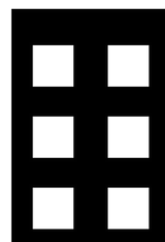
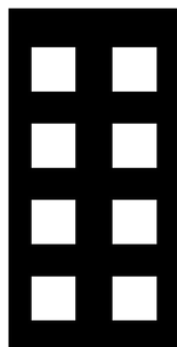
Oslo, 09.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

# ÅRSMELDING

2022



# Årsmelding 2023 for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på Epost : [svoldergata4@gmail.com](mailto:svoldergata4@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

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

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør/sykelbod kan bestilles gjennom styret.

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

## Brannsikringsutstyr

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

For eierseksjonssameier:

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

## HMS - internkontroll

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

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

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

## Forsikring

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

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

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

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024:

Utskifting av ødelagte taklamper i korridorene.

Opprydning i EI-avvik

2023:

Malt samtlige dører til brannkott

Malt samtlige dører ut til brannbalkongene

Rengjøring og reoperasjon av ventilasjonsanlegg

Lagt Membran og fliser på vaskerom

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

2022 og første kvartal 2023:

Nye postkasser (med elektroniske navneskilt)

Lagt varmekabler i gulvet i inngangsparti

Nye gulvfliser i inngangsparti

Ny belysning i inngangsparti

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

Ny vaktmesteravtale

Ny renholdsavtale

Installert en ekstra vaskemaskin på vaskerom for å bedre kapasiteten.

Ryddet opp i avløpsrør på vaskerom

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

Nye nedløp på den ene balkongrekken.

Ny bredbåndsavtale (1000 mbit fiber)

Utbedret flere EL-avvik i bygget.

Starter rehabilitering av ventilasjonsanlegg

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

Hengt opp innsynsvern på gjerdet mot Filipstad/togskinnene

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

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

· 2019 Omfattende vedlikeholdsarbeid knyttet til vaskerom

o Installasjon av kameraovervåkning i hele bygget

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

## Styrets arbeid i 2023

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

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

## Kostnadsutvikling 2024

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

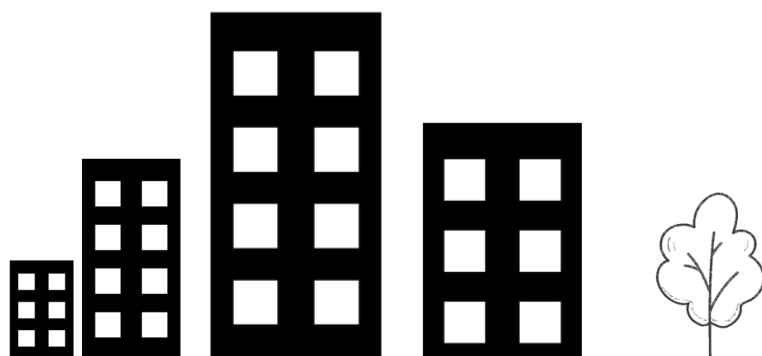
Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.04.2024

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.04.2024

# ÅRSREGNSKAP 2022



## Årsregnskap 2023 - Resultat

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

## Årsregnskap 2023 - Balanse

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

## Årsregnskap 2023 - Balanse

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

Oslo 31.12.23

Styret i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Morten Håkon Schjoldager  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tommy Waldenstrøm  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Silje Vatne Heggem  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Konto 3631: Kapitalinnkreving grunnet høye kostnader

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

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

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	225 000	225 000	225 000	225 000
Arbeidsgiveravgift	31 725	31 725	31 725	31 725
<b>Sum</b>	<b>256 725</b>	<b>256 725</b>	<b>256 725</b>	<b>256 725</b>

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

## Note 4 - Ansatte og OTP

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

## Note 5 - Vedlikehold

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

## Note 6 - Eksterne tjenester

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

## Note 7 - Andre driftsutgifter

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

## Note 8 - Renteinntekter

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

---

**Note 8 - Renteinntekter**

---

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

---

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 9492.70.16766	0	39 629	0	0
8144 Lånenr 1636.62.72694	14 336	31 869	105 786	0
8145 Lånenr 1636.67.48435	173 541	0	0	194 759
<b>Sum</b>	<b>187 877</b>	<b>71 498</b>	<b>105 786</b>	<b>194 759</b>

### Note 10 - Disponible midler

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

### Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

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

### Note 12 - Bundne midler

Saldo innestående på konto for særvilkår inneholder kr 12,86 i bundne skattetreksmidler.

### Note 13 - Egenkapital

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

## Note 14 - Lån

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

## Lån

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

## Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4**

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

# Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

## Konklusjon

---

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2023</li><li>Resultatregnskap 2023</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

## Andre forhold

---

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

---

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

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

---

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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



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

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

BDO AS

Johan Henrik L`orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

**Johan Henrik L Orange**

**Partner**

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-03 06:33:17 UTC



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

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

#### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

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

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

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

# PROTOKOLL

## 2023



# Protokoll

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

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Anna Måbäck ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

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

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

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

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2024

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 225.000,-

## 4. Forslag

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

1. Oppføring av leskur for sykler.

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

**Vedtak:**

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

Styret utreder muligheten for en forbedring og reorganisering av sykkelparkering

*Forslaget ble vedtatt. 24 stemte for*

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

- 1.Fjerning av grønt stoff mot jernbanelinjene.

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

Alternativ 1: Styret fjerner det grønne stoffet mot jernbanesvillene.

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

park. Det grønne stoffet ved grillplassen blir hengende.

**Vedtak:**

Forslagsstiller trakk forslaget da saken er løst

## **5. Forslag fra Vidar Andersen**

### **Sak 1 Innregulering av ventilasjonsanlegg.**

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

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

**Vedtak:** Forslagsstiller tar direkte kontakt med styret.

### **Sak 2 Reparasjon av balkong, på sjøsiden.**

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

I første omgang må dette inspiseres av kompetent firma.

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

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

### **Sak 3 Modifisering av balkonger.**

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

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

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

### **Sak 4 Ny sykkelparkering**

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

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

Sykkelstativet bør ha tak.

Forslagsstiller trekker forslaget da saken er behandlet i sak 4.1

### **Sak 5 Beskyttelse av gårdens avløpsrør i garasjen.**

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

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

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

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

Styret kommer til å fjerne gjenstander som er satt igjen.

### **Sak 6 Trær**

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

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

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

#### **Vedtak:**

Se ovennevnte vedtak

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode: Morten Håkon Schjoldager

#### **Vedtak:**

Morten Håkon Schjoldager ble valgt som styreleder for 2 år.

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Silje Vatne Heggem

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

#### **Vedtak:**

Silje Vatne Heggem ble valgt for 2 år.

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

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

#### **Vedtak:**

Minoslav Zdravkoski ble valgt for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.55

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

# Protokoll for Eierseksjonssameiet Svoldergaten 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Anna Elisabeth Måbäck (sign.)

22.04.2024

Protokollvitne

Eskil Tangerud (sign.)

22.04.2024

# VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET SVOLDERGATEN 4

Endret på sameiermøte 07.04.2016 og årsmøte 14.3.2018

## § 1

### **Navn, forretningskontor og formål**

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

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

## § 2

### **Organisering av sameiet og råderett**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **§ 3**

#### **Felleskostnader**

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

Panteretten utgjør til enhver 2 G.

### **§ 4**

#### **Vedlikehold**

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

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

### **§ 5**

#### **Vedlikeholdsfond**

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

### **§ 6**

#### **Registrering av seksjonseiere**

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

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

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

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

## **§ 7**

### **Styret**

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

## **§ 8**

### **Styrets kompetanse**

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

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

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

## **§ 9**

### **Om styremøtet**

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

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

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

## § 10

### Årsmøte

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

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

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

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

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

## § 11

### Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

Konstituering.

Styrets årsberetning.

Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

Valg av styremedlemmer.

Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12

### Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

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

Ovennevnte gjelder ikke garasjeanlegget. Se §. 2.

## **§ 13**

### **Om årsmøtet**

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

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

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

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

## **§ 14**

### **Revisjon og regnskap**

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

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

## **§ 15**

### **Forretningsfører**

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

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

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

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

## **§ 16**

### **Mislighold**

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

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

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

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

## **§ 17**

### **Fravikelse**

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

## **§ 18**

### **Bygningsmessige arbeider**

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

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

## **§ 19**

### **Endringer i vedtektene**

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

## **§ 20**

### **Habilitetsregler for årsmøte og styre**

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

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

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

## **§ 21**

### **Forholdet til lov om eierseksjoner**

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

**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**SAMEIET SVOLDERGATEN 4**

**1. INNLEDNING:**

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

**2. FELLESAREAL:**

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

**3. FASADE:**

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

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

#### **4. BALKONGER:**

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

#### **5. INDRE VEDLIKEHOLD:**

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

#### **6. INNGANGSDØRER:**

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

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

## **7. BRUK AV LEILIGHETENE:**

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

## **8. RO OG ORDEN:**

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

## **9. SKILT:**

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

## **10. ANTENNE:**

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

## **11. SØPPEL:**

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

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

## **12. BRANNVERN**

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

## **13. BODER**

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

## **14. GARASJEANLEGG**

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

## **15. HUSDYR:**

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

## **16. UTLEIE:**

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

**17. MELDEPLIKT:**

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

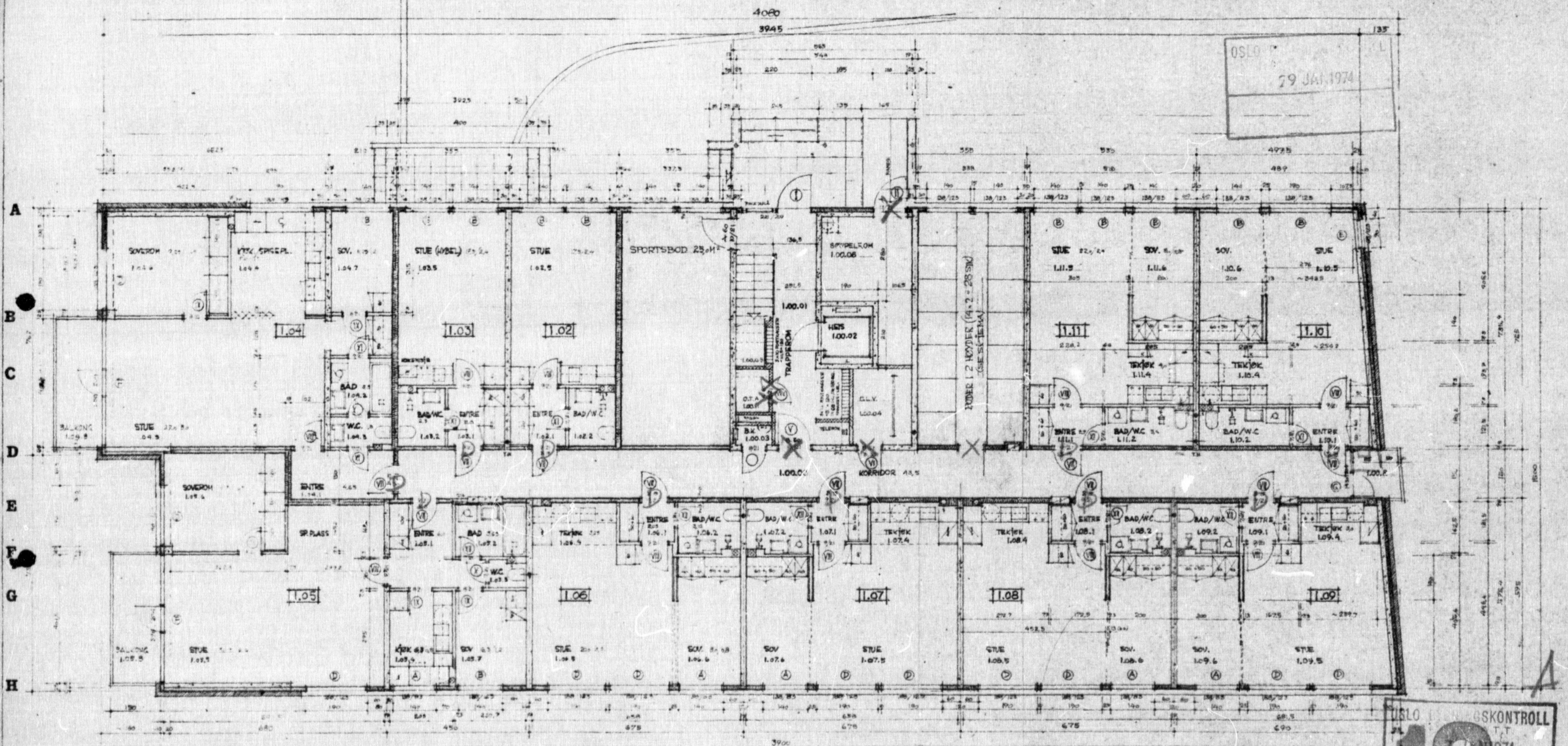
**18. ERSTATNINGSPLIKT:**

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

**19. DISPENSASJONER:**

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

OSLO  
29 JAN 1974



USLO GSKONTROLL  
 19  
 29 JAN 1974  
 15.12.78

SVOLDERCT. 4  
 1. ETASJE  
 1:100  
 33 202





OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBSGT. 19<sup>TR</sup> OSLO 5 \* 11 50 60  
GH/TA

**KOPI**

Oslo, den 25.2.1977

## FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Svoldergt. 4/Niels Juels gate 2 C

Arbeidets art

**Nybygg**

Bygningens art

**Boligblokk med garasjer**

Byggherre

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

Byggemelder

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

Ansvarshavende

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

Journalnr.

72/3282

Avsluttende synsforretning

17.2.1977

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

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

For bygningsjefen

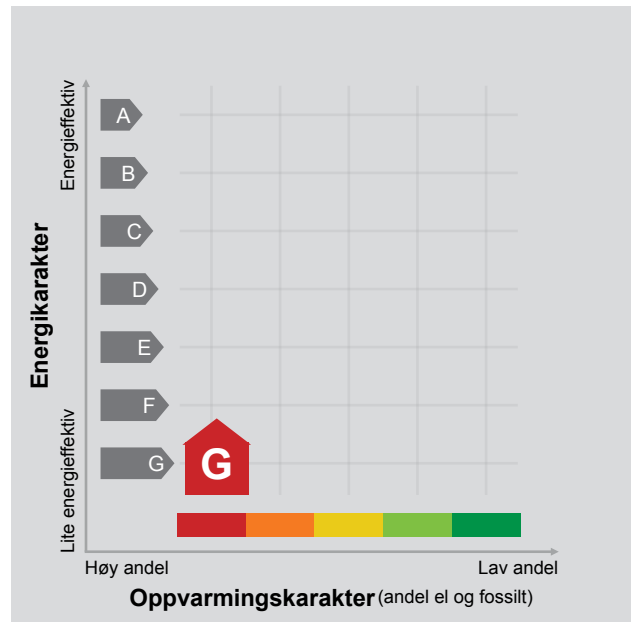
Overingeniør

G.Heber

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Svoldergata 4
Postnummer	0271
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	211
Bruksnummer	229
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80732007
Bruksenhetsnummer	H0107
Merkenummer	Energiattest-2024-4783
Dato	06.08.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

**- Bruk varmtvann fornuftig**

**- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for eksisterende ventilasjon**

**- Montere automatikk på utebelysning**

**- Tiltak for energi effektivisering**

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

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1971
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	70
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Svoldergata 4  
Postnummer: 0271  
Sted: OSLO  
Kommune: Oslo  
Bolignummer: H0107  
Dato: 06.08.2024 8:59:09  
Energimerkenummer: Energiattest-2024-4783

Kommunennummer: 0301  
Gårdsnummer: 211  
Bruksnummer: 229  
Seksjonsnummer: 1  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 80732007

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg**

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

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

### **Tiltak 12: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 20: 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 21: 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.

# Svoldergata 4

Nabolaget Skillebekk vestre/Frogner sørøst - vurdert av 296 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚶 Skillebekk Linje 13	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Niels Juels gate Linje 12N	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 🚶 1.6 km
🚶 Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 🚶 1.6 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 6.5 km

## Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.) 604 elever, 35 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	26 min 🚶 2 km
Oslo Handelsgymnasium 816 elever, 33 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	14 min 🚶 1 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Niels Juels gate - 4826	0.1 km
🚗 Niels Juels gate - 4827	0.1 km



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 88/100

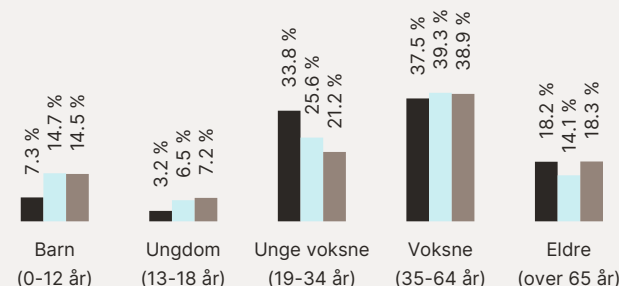


Kvalitet på skolene  
Veldig bra 84/100



Naboskapet  
Høflige 58/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager




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


## Dagligvare


Joker Skillebekk Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Bunnpris Ruseløkka Søndagsåpent	9 min 🚶 0.7 km




## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Egen bil

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 90/100

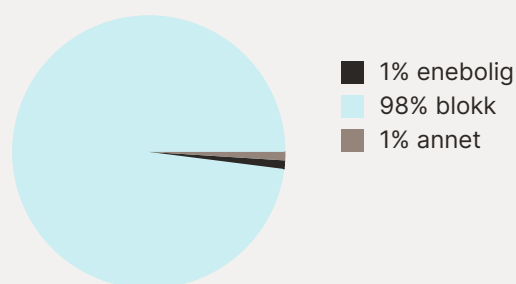
 Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

- |   |  |
|---|--|
|  Trafotaket streetbasketanlegg | 10 min   |
| Ballspill   | 0.8 km   |
|  Reichweins plass balløkke    | 11 min  |
| Ballspill   | 0.8 km   |
|  SATS Solli plass             | 9 min   |
|  Studio Jobbsprek             | 15 min  |

## Boligmasse







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

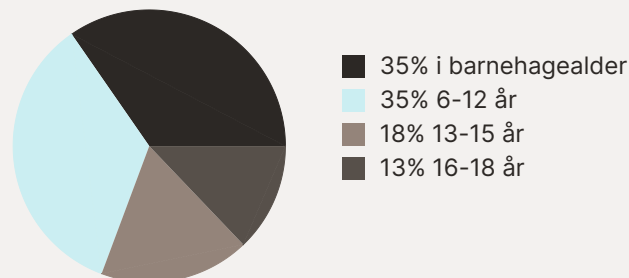
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

- |   |  |
|---|--|
|  Aker Brygge                     | 14 min  |
|  Vitusapotek Fredrik Stangs gate | 7 min   |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 57%

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

## Sivilstand

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

