

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Kamilla Jæger

Mobil 976 64 473

E-post kamilla.jeger@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 353 000,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 9 344 350,-
Felleskostn.: Kr 7 867,-
Selger: Cecilia Natalia Valenzuela
Guevara

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1897
BRA-i/BRA Total 93/103 kvm
Tomtstr.: 370.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 449
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1002250038

Velkommen inn

Nå kan du sikre deg denne lekre, klassiske perlen av en leilighet i Sverdrups gate 23!

Leiligheten skiller seg ut med sin herlige kombinasjon av klassisk og moderne. Her møter du forrige århundres romslighet og vakre utsmykning, pent kombinert med en moderne og stilren innredning. Planløsningen er godt tilpasset et sosialt liv, med et stort og åpent oppholdsrom. Kjøkkenet er meget påkostet og inviterer til flere kokker og matglade gjester!

Leilighetens mange vindusflater i begge ender sørger for rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Soverommene ligger adskilt fra de sosiale sonene, mot stille bakgård. Badet er av den romslige sorten, med flislagte overflater i en tidsnøytral utførelse.

Her har du også godt med oppbevaringsplass i innvendig bod samt kjellerbod på ca. 10 m² og bod i trappoppgang.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Nabolaget.	30
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	57
Egenerklæring	78
Energiattest	84
Nabolagsprofil.	105
Budskjema	119

PLANTEGNING

Sverdrups gate 23



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.













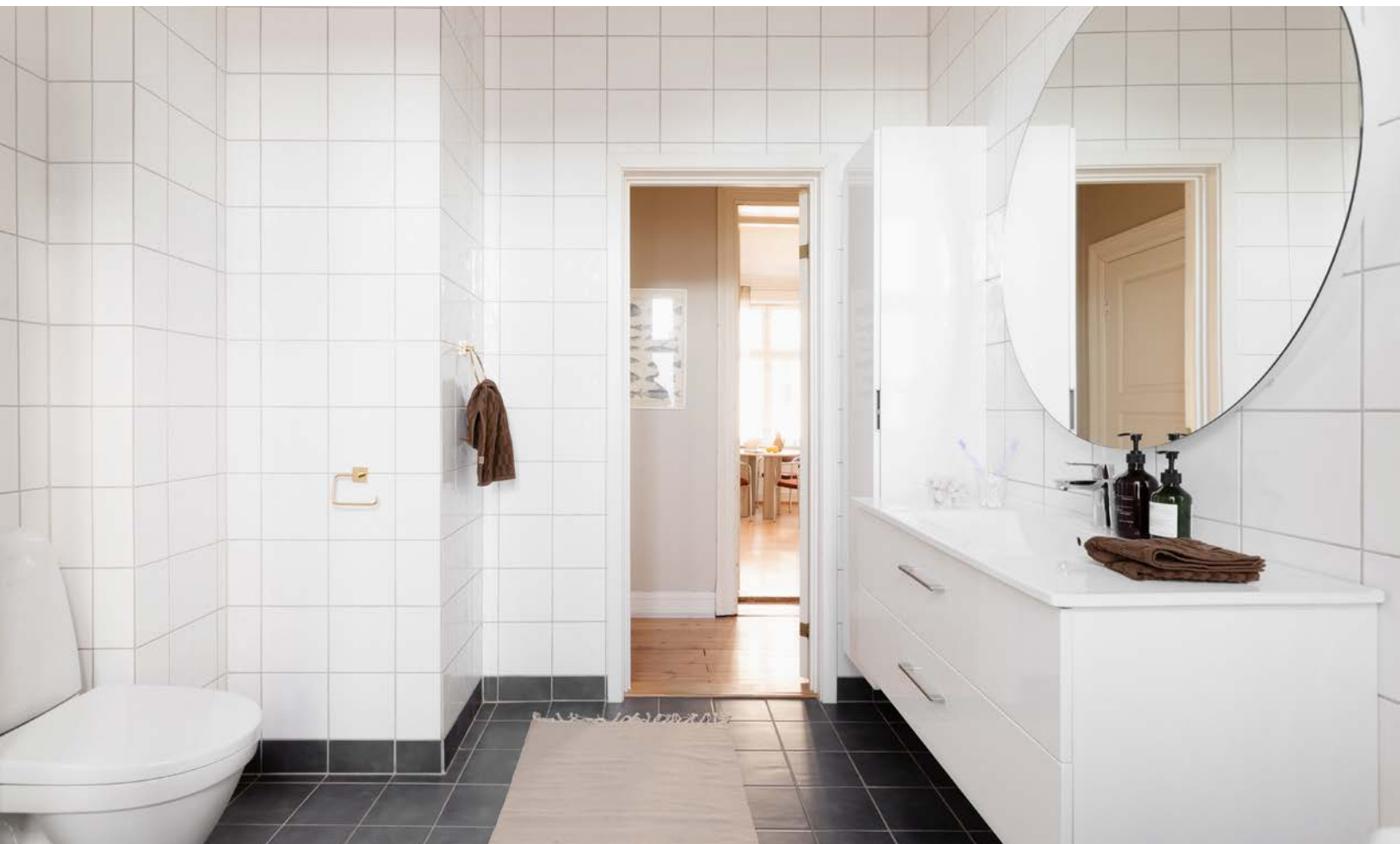








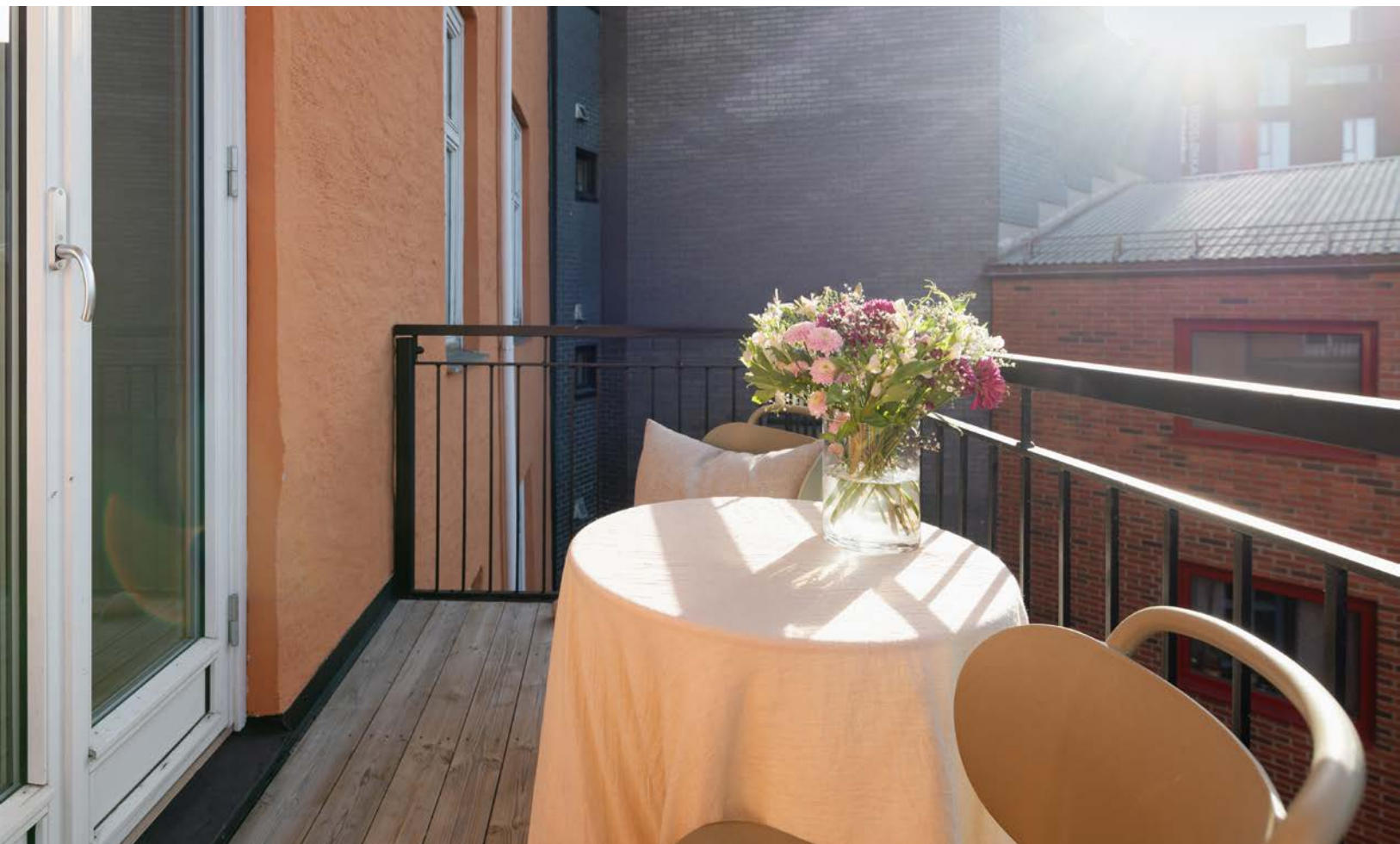










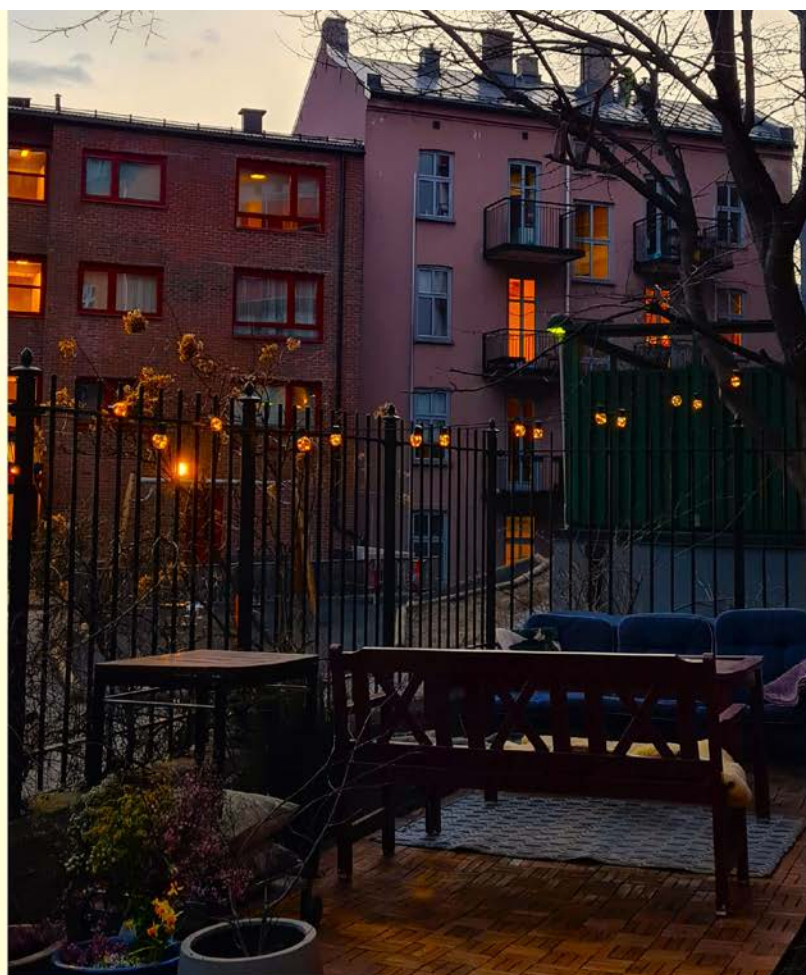
















INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

Når kjøpte dere eiendommen?

Jeg overtok 1. april 2016.

Hva var avgjørende for valget ditt?

Jeg forelsket meg i alle de gamle detaljene som var bevart, slik som romfølelsen og takhøyden, tregulvet, rosettene og stukkaturen. Det gir en unik sjarm til leiligheten. Og plasseringen selvfølgelig, midt i smørøye blant mange parker og et yrende byliv. Og korte avstander til kollektiv som gjør det raskt å komme seg til andre steder i byen.

Hvorfor skal du flytte?

Vi flytter til Nordstrand, tilbake dit Henrik er oppvokst, og nærmere familie og barneskolen vi ønsker vår datter skal gå på.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Vi er svært fornøyde med endringene vi har gjort i leiligheten, hvor vi har søkt å bevare sjelen samtidig som vi har fått en mye bedre planløsning. Alt er gjort med stor respekt for de opprinnelige detaljene.

Kjøkkenet knytter hele leiligheten sammen og lar lyset flyte gjennom. I tillegg til den fantastiske takhøyden.

Hvordan er naboene? Vi har et veldig fint naboskap i borettslaget. Flere som har bodd her lenge, som gjør at vi har fulgt hverandre over tid. Vi er alle med på dugnader og hjelper hverandre hvis det er noe.

Hvordan er styret?

Vi har et velfungerende borettslag. Det er god rullering på styrevervene, og med god hjelp fra forretningsfører, er styrearbeidet ryddig og strukturert.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

Masse lys kommer inn gjennom de store vindusflatene. Vi har satt inn glassdører for å utnytte lyset som kommer inn fra balkongdørene bort til kjøkkenet.

Sørvendt balkong er gull, og vi benytter den flittig fra tidlig vår til sen høst. Deilig å spise frokost eller nyte sene kvelder på balkongen. Balkongen oppleves som en forlengelse av leiligheten.

Borettslaget har skapt en deilig oase i fellesarealet nede, som føles svalt på varme sommerdager.

Hva har strømforbruk ditt vært sommer og vinter?

Vi har hatt et stabilt strømforbruk på rundt 6200 kwt i året mens vi har bodd her. Vi benytter vedovnen om vinteren som varmer opp hele leiligheten, og skaper god stemning.

Hva har du likt best med området?

Vi elsker området, både sentralt, urbant og naturnært. Botanisk hage, Sofienbergparken, Akerselva og Tøyenparken rett utenfor døra. Det yrende cafélivet og nærhet til alle type butikker og restauranter skaper gode plasser og fin atmosfære.

Helt perfekt for de med barn, eller de som liker å kose seg uten å måtte reise så langt.

Soverommene er vendt mot rolig bakgård som er utrolig stille. Det er rart å ligge så sentralt og samtidig få så mye ro.

Har du noen favoritt-restauranter eller kafeer i området?

Mange! Vi er ekstra glade i de unike restaurantene som vi finner i kort avstand fra leiligheten. Vi er stamgjester hos Szechuan Chengdu hvor man finner tradisjonell kinesisk mat. Litt lengre ned i Trodheimsveien finner du The Little Pickle, som er relativt ny, men allerede har fått masse oppmerksomhet.

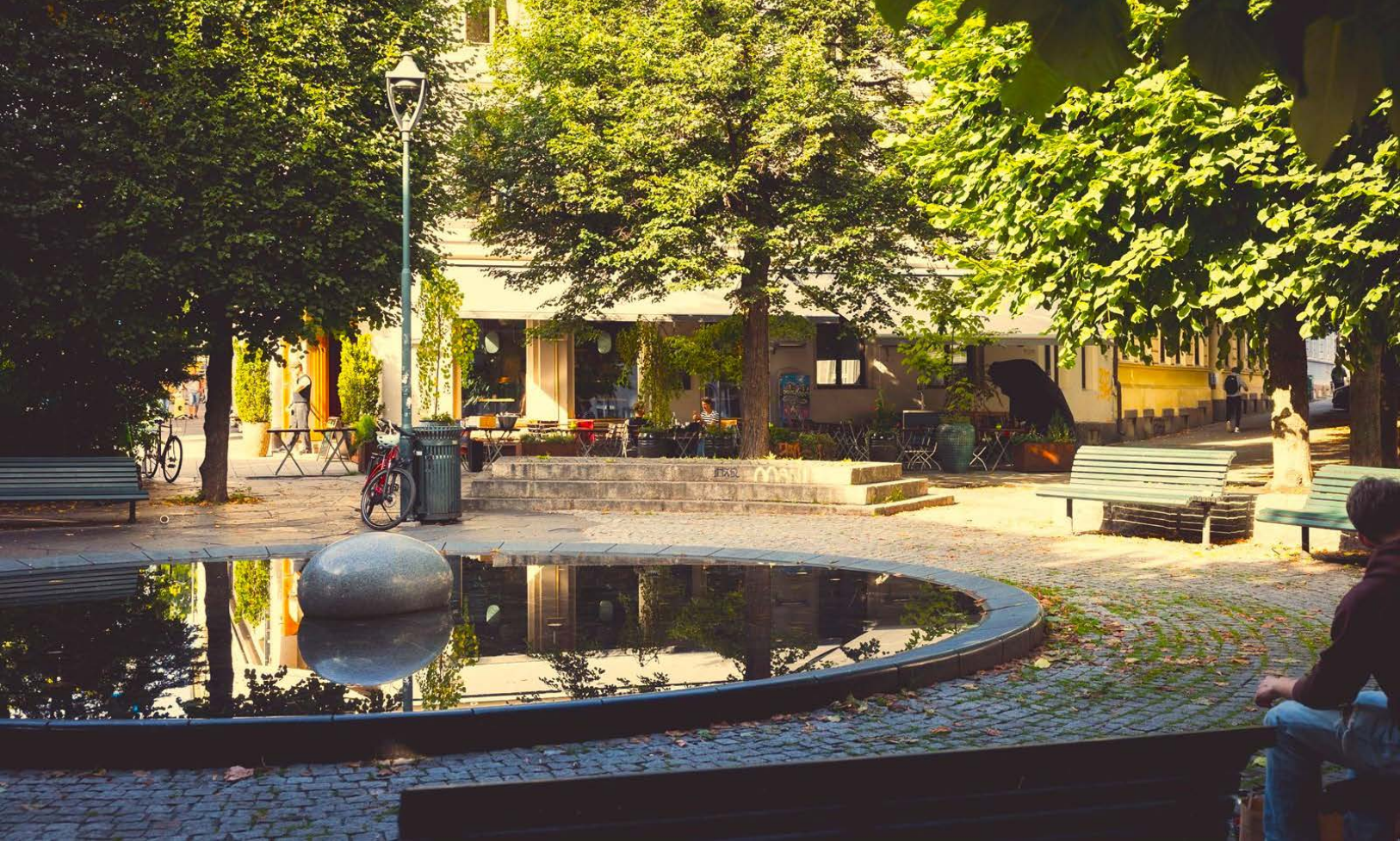
Mange litt gjemte kafeer og restauranter på veien fra oss til Markveien, for eksempel Apostrophe, Kuro og Vespa og Humla. Ellers er det mange gode steder på Grünerløkka.

Vi har alt vi trenger i gåavstand!

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Sosialt, stilig og romslig.

ET HYGGELIG NABOLAG







Om eiendommen

Areal

BRA - i: 93 m²

BRA - e: 10 m²

BRA totalt: 103 m²

TBA: 4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 m²

3. etasje

BRA-i: 93 m²

TBA fordelt på etasje

3. etasje

4 m²

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, bad/ wc, åpent kjøkken, stue, gang, 2 soverom hvorav ett med utgang balkong og baktrapp. Innvendig bod. Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca.10,4 m² og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang som deles med nabo (ikke arealberegnet).

Innvendig møtes du av en luftig atmosfære og moderne preg. Takhøyden på over tre meter og de store vinduene på begge sider, sørger for rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen og en herlig romfølelse. Leiligheten holder en gjennomgående god standard hvor du kan flytte rett inn og bo godt fra første stund. Her kombineres moderne inneredning og overflater med klassisk sjarm i vakre, originale detaljer som rosett og stukkatur. I senere tid har det blitt gjennomført flere oppgraderinger både i bygården og i leiligheten.

Entre:

Boligen har en romslig og lys entre som gir et godt førsteinntrykk. Nye håndlagde sementfliser fra Ulvfen med varmekabler i 2020. God plass til sko, og knagger til yttertøy etc. Et stort garderobeskap med skuffer gjør det enkelt å holde det ryddig med mye oppbevaringsplass. Flott og spesialtilpasset tofløyet tredør fra Kloppen med glassfelt som slipper gjennom lys og gir deilig gjennomtrekk fra balkongen når det står åpent til resten av leiligheten.

Kjøkken

Fra entreen kommer man inn til kjøkkenet som virkelig er hjertet av leiligheten. Innredningen er fra kvalitetsleverandøren Bulthaup, tegnet av interiørarkitekt og skreddersydd spesielt for leiligheten. Dette er en tysk kjøkkenleverandør, kjent for sitt tidløse design og svært lang levetid. En stor kjøkkenøy gjør dette rommet til et deilig, sosialt allrom, der familie og venner samles rundt matlagingen.

Benkeplaten på øya er i terrazzo, i samme utførelse som den spesiallagde hyllen bak vasken.

Nedfelt platetopp med integrert ventilasjon fra Gaggenau. Kullfilteret er byttet ut med selvrensende plasma filter som effektivt fjerner lukt og matos. Fungerer også som luftrenser og inneklimate forbedres for svevestøv og pollen. Platetoppen kan ha fire soner eller to store til for eksempel ekstra store panner og gryter. Stekeovn fra Gaggenau med ekstra tilbehør som f.eks. pizzasten med egen stikk for varmeelement, fjøl og metallrist/sil over vask gjør det enkelt å skylle råvarene.

Integrert vinskap fra Liebherr og oppvaskmaskin som er svært stillegående. Integrert kjøleskap som høyskap. Skuffer med push åpner i solid metall, et slitesterkt materiale som sørger for ekstra lang levetid.

Dette er et kjøkken som osar av kvalitet med praktiske løsninger som samtidig inviterer til flere kokker og matglade gjester!

Balkong:

Boligen har en fantastisk balkong vendt mot syd, med ypperlige solforhold fra tidlig til sent. En såpas solrik, usjenert balkong mot rolige omgivelser midt i byen er ikke alle forunt.

Stue:

Stuen er i delvis åpning mot kjøkken, noe som gir en luftig og sosial atmosfære. Her er det god plass til både sofa- og TV-krok i tillegg til spisebord.

Vedovnen fra Jøtul er fint plassert i hjørnet. Ovnene er rentbrennende og sørger for knitrende hygge og godt med varme når gradestokken kryper nedover.

Innebygget bokhylle i nisje gir plass til bøker og pyntegjenstander. Gamle og originale tredører er bevart. Majestetisk takhøyde med flott utsmykning i originale rosetter og stukkatur gir rommet en spesiell karakter.

Soverom:

Boligen har to gode soverom, beliggende i hver sin ende av leiligheten.

Hovedsoverom med god plass til stor seng og rikelig med garderobeplass.

Det minste soverommet har utgang til balkong. Rommet er i dag innredet som barnerom, men har tidligere også blitt benyttet som både gjesterom og en ekstra spisestue med langbord - perfekt for 17.mai frokoster, og enda hygligere på vinteren med masse stearinlys.

Begge soverom vender mot stille, indre gårdsrom.

Bad:

Badet er lyst og tidløst med et stort vindu som bidrar med masse herlig dagslys. Tak og vinduskarm er nylig malt i en nydelig beige tone som står fint til de hvite, klassiske flisene. Badet er innredet med et romslig dusjhjørne med glassdører (nye i 2025), regnfalldusj, servantinnredning med gode oppbevaringsmuligheter samt et stort rundt speil på vegg. Ytterligere oppbevaringsplass i vegghengt skap, samt opplegg og plass til vaskemaskin.

Bod:

Boligen har en meget praktisk innvendig bod. I tillegg disponerer leiligheten bod i trappegang og i kjeller.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

370.5 m²

Beliggenhet

Bo godt på Løkka

Leiligheten har en supersentral beliggenhet like ved Sofienbergparken på Grünerløkka, og med gangavstand til Tøyen, Grønland, Carl Berner, sentrum m.m. Dette er et svært sentralt og populært boligområde i selve hjertet av Oslo og med alle nødvendigheter rett utenfor døren. Her har du nærhet til alt av kulturelle begivenheter, parker, hyggelige restauranter og utesteder.

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate caféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, som Rema 1000, Kiwi og flere søndagsåpne kolonialer.

I gangavstand finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder som The Little Pickle, italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies.

Populære utesteder er blant annet Aku Aku Tiki Bar, Ryes, Parkteateret, Grünerløkka Brygghus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten som Sofienbergparken,

Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker (nr. 17, 11, 12 og 13) og busser (nr. 30 og 31 samt 380 og 390) i nærheten. Flere av bussene går hele natten.

Leiligheten ligger dessuten med gangavstand til sentrum, og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 0.2 km

Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 0.3 km

Rodeløkka barnehage (1-5 år) 0.4 km

Skoler:

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.5 km

Vahl skole (1-7 kl.) 0.7 km

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 0.8 km

Sofienberg skole (8-10 kl.) 0.2 km

Frydenberg skole (8-10 kl.) 1.8 km

Hersleb videregående skole, 7 min gåavstand

Elvebakken videregående skole, 14 min gåavstand

Skolekrets

Sverdrups gate 23 sogner til Lakkegata skole. Elever går videre til Sofienberg skole.

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste holdeplass for:

Trikk fra Lakkegata skole (Linje 17) 0.1 km

Buss fra Sars' gate (Linje 31, 31E, 380, 390, 390E) 0.2 km

T-bane fra Tøyen (Linje 1, 2, 3, 4, 5) 1 km

Tog fra Tøyen stasjon (Linje RE30, R31) 1 km

1.7 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot gate og bakgård, samt slemmet og malt teglstein på en åpen gavlvegg. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasade mot gate og bakgård er rehabilitert i 2020 og gavlvegg i 2021.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja.

Beskrivelse: Manglende fall fra vaskemaskin inn mot sluket i dusjen. Har ikke opplevd problemer når man dusjer med lukkede dusjdører.

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Elektriker har satt inn speil med lys, skap med lys, lys i tak og vifte. Vi selv har skiftet dusjdører, dusjsett og klosett.

Arbeid utført av: Vital elektro.

4. Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Da vi flyttet kjøkkenet i 2020, ble det lagt inn nye rør, stoppekran, avløpspumpe og waterguard. Ny avløpspumpe fra Grundfos etter leverandørfeil juli 2023.

Arbeid utført av: Ingeniør Knut Larsen AS.

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

Ja.

Beskrivelse: Problemer med fuktig luft i kjeller. Ikke så mye i boden som andelen vår har fått utdelt i kjelleren, men andre har opplevd at ting de har oppbevart i boden har blitt ødelagte. Det er anbefalt å ikke oppbevare organisk materiale i bodene nede, slik som trevirke.

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

Ja.

Beskrivelse: Fukt i grunnmur/kjeller. Grunnmur står rett over grunnstein.

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

Ja.

Beskrivelse: Pipene i borettslaget ble utbedret i august- september 2021 av Oslo Murmesterbedrift. Ikke noe problem etter det.

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

Ja.

Beskrivelse: Det er en gammel bygård fra 1897, det er noe skjevhet i gulv og vegger. Men ikke noe som vi har opplevd som problematisk.

9. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere blitt observert rotter i kjeller og trappeoppgang. Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma, det er satt inn sensorer og vi har rutiner med å holde portdører stengt. Nye lukkede søppeldunker sommeren 2023. Ingen problem den dag i dag.

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Vital elektro ved Thomas Dynna har hatt ansvar for all elektrisk arbeid som har blitt gjennomført i leiligheten. Høsten 2020 ble kjøkkenet flyttet ellers har det vært arbeid med ny elektrisk plan og kurser for leiligheten, varmekabler i gang ved inngangsparti og diverse småjobb som lamper, stømuttak ol.

Arbeid utført av: Vital elektro.

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

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

Ja.

Beskrivelse: Elotec kontrollerer det elektriske anlegget i borettslaget årlig og Norsk brannvern sjekker brannvern, røykvarslere osv.

16. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært.

Beskrivelse:

2014

- Nytt tak i forbindelse med bygging av leiligheter på loftet. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.)

2015

- Balkong bygget av Balkongteam, fellesarealet oppusset. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.)

2017

- Nye EL-målere (Hafslund)

2019

- OPAK - rapport m/vedlikeholdsplan. Borettslaget utbedret alt det meste av småting fra rapporten.

2020

- Videokontroll av piper (Feiemester Alf Pettersen) /pipekontroll Oslo kommune

- Fasaderehabilitering forside og bakside (Pussmester AS)

- Radonbrønn installert av Radonkjeden

- Ny sylinder i utgangsdør/port og systemnøkler til alle beboere

2021

- Fasaderehabilitering av gavlvegg (Pussmester)

- Piperehabilitering (Oslo Murermesterbedrift)

- Borettslaget ble valgt ut til å være med på et gatekunstprosjekt i regi av Street Art Oslo og blant annet Kulturrådet, og fikk et nydelig veggmaleri på gavlveggen av kunstneren AFK

2022

- Innkjøp av brannvarslere og godkjent slukkeutstyr til alle andeler (Borettslaget)

2024

- Brannsikring av kjeller (Oslo Brannsikring)

Arbeid utført av: Se under.

18. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre

deler av boligen?

Ja.

Beskrivelse: Vi fjernet gammelt kjøkken i rom med balkong, og bygd nytt kjøkken hvor den står i dag. Åpnet mellom stuene og har bygd oppbevaringsrom/bod der gangen gikk tidligere.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja.

Beskrivelse: Det er foretatt flere målinger og det er satt ut diverse tiltak som radonbrønn og vifte. Målingene ble tatt i kjeller, 1. etasje og 2.

21.1. Radonmåling.

År: 2020.

Verdi: 190 Bq/m³.

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

Ja.

Beskrivelse: Borettslaget fikk utarbeidet en byggteknisk rapport fra OPAK i 2019 med vedlikeholdsplan. Denne har blitt brukt til å prioritere arbeidet i borettslaget.

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

Ja.

Beskrivelse: I himling i kjøkkenhjørnet mot pipe har tapet/duk løsnet noe. Sakkyndig har sagt at dette er vanlig, og at det ikke er nødvendig å utbedre sånn som det er nå. Sommeren 2016 flyttet naboen under en bærevegg. Dette var godkjent av Plan og bygg og ble gjort av fagfolk. Likevel førte dette til at samme vegg i vår leilighet fikk mindre skader i tilsvarende vegg over. (Gipsplater fikk sprekker). Det ble utbedret på beboerne under sitt ansvar, og ansvarlig ingeniør, Gro Solberg, kontrollerte og konstaterte at ingen skader eller mangler på bærende konstruksjon som var satt opp.

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

Ja.

Beskrivelse: Det har tidligere blitt observert rotter i kjeller og trappeoppgang. Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma, det er satt inn sensorer og vi har rutiner med å holde portdører stengt. Nye lukkede søppeldunker i 2023.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Vinduer og dører.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

- Elektrisk.

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.

Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2020, i henhold til eier.

Elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2020 og i vesentlig grad fra ca 2004 bad.

Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra 2020.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten «Påbegynt installasjon 14.09.2020, ferdigstilt installasjon ikke datert» dokument datert 05.03.2025, nevnt i arbeidsbeskrivelsen er nytt anlegg i kjøkken, nye jordfeilautomater i sikringsskap, varmekabler i entre, elektrisk avtrekksvifte i bad og diverse nye stikkontakter og lampepunkter i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999 og at jordingskabel

montert i hjelpesluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Ventilasjon.

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2020. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.

Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.

Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i entre med innvendig klaffventil.

Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

- Våtrom.

Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme, foringsplater og vinduslister utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til hovedsluk eller hjelpesluk.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt motfall til hovedsluk/hjelpesluk utenfor dusjsone, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og slagskader i to veggfliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få plassert riktig ned i gulvsluket for å oppnå tetthet mellom vannlås og gulvsuk for å unngå lukt fra felles avløpsopplegg. Eier opplyser at spillvannslukt fra felles avløpsopplegg aldri har vært noe problem i deres eier periode.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet og at tilstøtende vegg mellom dusjbatteri og ett soverom (lite) er påført gipsplater utenpå teglvegg.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fukt i vegger i dusjsone og i nedre del av yttervegg lokalt utenfor dusjvegg.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

- Øvrig: Gulv.

Oppsummering

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i entré, samt registrert bompuss under en gulvflis i entré.

- Øvrig: Tak.

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal mindre skade på himling i åpent kjøkken hvor underliggende duk har løsnet fra underlag samt mindre skade i overliggende plate/rabitzpuss, ukjent årsak.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Forhold som har fått TG3:

- Etasjeskille og gulv på grunn.

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (stort), kjøkken og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (lite).

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer på kjøkken, herunder kjøleskap, komfyr med platetopp, ovn og vinskap medfølger.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering i området - Sone D.

Priser beboerparkering:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

6345683

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten, i tillegg til peisovn i stue.

Pipeløp i kjøkken er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2021, samt at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med ny glidestøp i 2021, i henhold til styret i borettslaget.

Varmekabler i bad fra 2004 og i entré fra 2020.

Info strømforbruk

Selger opplyser følgende:

"Vi har hatt et stabilt strømforbruk på rundt 6200 kwt i året mens vi har bodd her. Vi benytter vedovnen om vinteren som varmer opp hele leiligheten, som også skaper god stemning."

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i andelens felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 1 886 166

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 544 665

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader 4.976,-
Renter/avdrag 2.293,-
TV/bredbånd GET 598,

Felleskostnader pr. mnd

Kr 7 867

Andel Fellesgjeld

Kr 353 000

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

01.02.2025

Kommentar fellesgjeld

Lånenummer: OBOS01-98207879126
Restsaldo: 352.344,-
Kapitalkostnader: 2.287,-

Andel fellesformue

Kr 34 295

Andel fellesformue dato

31.12.2023

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sverdrupsgate 23 Borettslag

Organisasjonsnummer

816145872

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 11 andelsleiligheter.

Fremtidige anbefalte prosjekter (iht. borettslagets årsbretning for 2024):

- Forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år):
 - * Isolere/forbedre rørene til loftet for å forhindre frostskaide.
 - * Gjennomføre tiltakene foreslått i EI-kontroll-rapporten fra Sofienberg Elektro AS.
 - * Bygge nytt søppelskur og støpe platting til det.
 - * Muligens sikre pipeløpet for vann ved hjelp av en blikkenslager.
 - * Undersøke betingelser/avtaler for internett, strøm og forsikring ol.

Tidligere vedlikeholdshistorikk for borettslaget (iht. selgers egenerklæringsskjema):
2014

- Nytt tak i forbindelse med bygging av leiligheter på loftet. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.)

2015

- Balkong bygget av Balkongteam, fellesarealet oppusset. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.)

2017

- Nye EL-målere (Hafslund)

2019

- OPAK - rapport m/vedlikeholdsplan. Borettslaget utbedret alt det meste av småting fra rapporten.

2020

- Videokontroll av piper (Feiemester Alf Pettersen) /pipekontroll Oslo kommune
- Fasaderehabilitering forside og bakside (Pussmester AS)
- Radonbrønn installert av Radonkjeden
- Ny sylinder i utgangsdør/port og systemnøkler til alle beboere

2021

- Fasaderehabilitering av gavlvegg (Pussmester)
- Piperehabilitering (Oslo Murermesterbedrift)
- Borettslaget ble valgt ut til å være med på et gatekunstprosjekt i regi av Street Art Oslo og blant annet Kulturrådet, og fikk et nydelig veggmaleri på gavlveggen av kunstneren AFK

2022

- Innkjøp av brannvarslere og godkjent slukkeutstyr til alle andeler (Borettslaget)

2024

- Brannsikring av kjeller (Oslo Brannsikring)

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånummer: OBOS01-98207879126

Type: A

Restsaldo: 3.417.582,-

Restløpetid: 25 år 6 mnd.

Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 6,14%

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Regnskap og budsjett følger av borettslagets årsberetning for 2024. Kan oversendes ved forespørsel til megler.

Styregodkjennelse

Nei.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler er innhentet og ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

§8 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer. Det er ikke lov å benytte fellesarealene som lufteområde for hund for at hunden skal gjøre fra seg. Hundeeiere skal i ethvert tilfelle plukke opp etter hunden dersom den gjør fra seg på borettslagets fellesareal.

Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 449 i Oslo kommune. Andelsnr. 5 i Sverdrupsgate 23
Borettslag med orgnr. 816145872

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

07.12.1895 - Dokumentnr: 900347 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TRONDHEIMSVEIEN 38 - UTGÅTT

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Sverdrups gate 23 - Oppføring av Våningshus, datert 08.03.1895.

Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger).
Datert 27.10.2016.

Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 3 skorsteiner). Datert 27.09.2021.

Bygningstegninger:

Forholdet er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen.

Kjøkken er flyttet i 2020, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, opprinnelig entré/gang er inndelt i dagens entré, bod og gang ved oppføring av lettvegger i 2020.

Eier opplyser at styret i borettslaget ble informert i forkant av flytting av kjøkken og underveis i prosessen og hadde ingen innvendinger i forbindelse med bruksendringen av leiligheten. Flytting av kjøkken eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.

Vei, vann og avløp

Vei: Sverdrups gate er kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings og arealplaner

Sverdrups gate 23 er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. V240300.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er på gul liste.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet

dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke

hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 990 000 (Prisantydning)

353 000 (Andel av fellesgjeld)

9 343 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
7 900 (Boligkjøperforsikring fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

1 350 (Omkostninger totalt)
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 344 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)
9 352 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
9 355 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp Kr 1 350

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Personopplysningsloven Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/ 4 600/ 5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0.90% av oppnådd totalpris for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 8390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16769,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag og avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig
Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Ansvarlig megler
Kamilla Jæger
Partner / Eiendomsmegler
kamilla.jeger@aktiv.no
Tlf: 976 64 473

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23 0190 OSLO Tlf: 230 80 700
Salgsoppgavedato 10.03.2025 53 S

Vedlegg

Sverdrups gate 23

0559 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1895

BRA: 93 m²

BRA (ny arealstandard): 103 m²

BRA-i (ny arealstandard): 93 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/27949>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Åpent kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (stort), kjøkken og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (lite).

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer.

I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2020, i henhold til eier.
Elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2020 og i vesentlig grad fra ca 2004 bad.
Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra 2020.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten «Påbegynt installasjon 14.09.2020, ferdigstilt installasjon ikke datert» dokument datert 05.03.2025, nevnt i arbeidsbeskrivelsen er nytt anlegg i kjøkken, nye jordfeilautomater i sikringsskap, varmekabler i entre, elektrisk avtrekksvifte i bad og diverse nye stikkontakter og lampepunkter i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999 og at jordingskabel montert i hjelpesluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2020. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.
Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i entre med innvendig klaffventil.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme, foringsplater og vinduslister utført i malt trevirke.

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til hovedsluk eller hjelpesluk.

Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt motfall til hovedsluk/hjelpesluk utenfor dusjsone, stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og slagskader i to veggfliser.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning.

Det ble ikke registrert avvik.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få plassert riktig ned i gulvsluket for å oppnå tetthet mellom vannlås og gulvsuk for å unngå lukt fra felles avløpsopplegg. Eier opplyser at spillvannslukt fra felles avløpsopplegg aldri har vært noe problem i deres eier periode.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

Oppsummering av fukt

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet og at tilstøtende vegg mellom dusjbatteri og ett soverom (lite) er påført gipsplater utenpå teglvegg.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fukt i vegger i dusjsone og i nedre del av yttervegg lokalt utenfor dusjvegg.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuksøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i entre, samt registrert bompuss under en gulvflis i entre.

Øvrig: Tak

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på lokal mindre skade på himling i åpent kjøkken hvor underliggende duk har løsnet fra underlag samt mindre skade i overliggende plate/rabitzpuss, ukjent årsak.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
25.2.2025

Rapportdato
8.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Cecilia Natalia Valenzuela Guevara**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Sverdrups gate 23, 0559 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **228**

Bruksnr: **449**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **5**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1895**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Bygård i 4 etasjer pluss utbygget loft beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via portrom og trappeoppgang fra Sverdrups gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Bygården er oppført med naturstein grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon av teglstein med pusset og malt fasade mot gate og bakgård, samt slemmet og malt teglstein på en åpen gavlvegg. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekket med antatt takstein. Taket ble ikke besiktiget på befaringsdag.

Utvendige fasader fremstår som godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning.

Fasade mot gate og bakgård er rehabilitert i 2020 og gavlvegg i 2021.

Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetsens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenhetsen, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	93	90	3	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue, gang, 2 soverom - hvorav ett med utgang balkong og baktrapp.	Bod.
Totalt m²	93	90	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	93	93	0	0	4
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	103	93	10	0	4

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 10,4 m² og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang som deles med nabo (ikke arealberegnet).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 4,4 m2. Balkongen er oppført i behandlet stålkonstruksjon med antatt lakkert stål plater i undergulv samt overliggende oppforet tregulv. Balkongen har integrert avrenning i gulv med rør ført ut i ytterkant av balkonggulv. Behandlet spilerekkverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2015.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Høyde på rekkverk er målt til ca 101 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
Balkongen er ikke tekket utover at det er montert ett antatt metall beslag/plater under oppforet tregulv som er vannbestandig. Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktige av beslaget under oppforet tregulv.	
Det antas at undergulv (beslag) under oppforet tregulv er montert med fall til avrenningspunkt. Eier opplyser at avrenning fra balkonggulv fungerer normalt bra.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vindu fra 1991 mot gate og 1999 mot bakgård.	
2-lags isolerglass vinduer fra 2015 i fløy balkongdør.	
Luftespalte er montert i vindusrammer mot gate.	
Dør mot fellesareal hovedrapport er brann- og lydklassifisert (BD30 og dB35) med sikkerhetslås.	
Dør mot fellesareal baktrapp er brann- og lydklassifisert (B30 og dB30).	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer og dører er skiftet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1991 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer. I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av vinduer fra 1991 bør påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskillere er av trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-3**

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:
Ett soverom (stort), målt ca 4,0 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Stue, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Åpent kjøkken, målt ca 2,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.
Ett soverom, målt ca 1,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (stort), kjøkken og stue.

TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i ett soverom (lite).

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe

Tegl

Pipeløp i kjøkken er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2021, samt at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med ny glidestøp i 2021, i henhold til styret i borettslaget.

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Peis

Peisovn i stue.
Det er montert ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.
Peisovnen er ikke funksjonstestet på befaringsdag. Eier opplyser om god funksjonsevne.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen**TG-1**

Pipeløp i kjøkken er innvendig rehabilitert i regi av borettslaget med nye innvendige syrefaste stålrør i ca 2021, samt at pipeløp i stue er innvendig rehabilitert med ny glidestøp i 2021, i henhold til styret i borettslaget.

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue og to sider i soverom tilstøtende til peisovnen.

Pipemur i kjøkken har ikke tilknyttet ildsted og er i stor grad tildekket av høyskap som del av kjøkkeninnredningen og kan derfor ikke besiktiges. Pipemur i stue og gang tilstøtende til pipeløp i kjøkken kan besiktiges. Det ble ikke registrert avvik på synlig del av pipemur.

Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks syrefaste stålrør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik på synlig pipemur, bortsett fra stedvis noe bompuss og enkelte mindre sprekkrissdannelser i pussjikt av pipemur i soverom.

På generelt grunnlag anbefales det at alle pipemurer fristilles slik at besiktigelse kan utføres og at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkenet ble oppført nytt/flyttet i 2020.

Lysgrå, glatlakkerte fronter fra Bulthaup kjøkken med antatt trykk laminat benkeplate samt lys, stein benkeplate på kjøkkenøy. Nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Utført rørkasse montert mot vegg over benk i ca 60 cm høyde, forblendet med lys, stein plate i front og topp.

Integrert komfyr med induksjon platetopp, oppvaskmaskin, kjøleskap som høyskap og vinskap. Hvitevarer av høy standard.

Komfyrvakt er montert i tak over platetopp.

Det er montert avløpspumpe på avløpsvann fra kjøkken, plassert i benkeskap. Det ble registrert forholdsvis høy lyd når pumpen er i drift.

Rørføringer av vann og avløp samt elektriske kabelføringer er i stor grad montert i gulv i kjøkken og entre fra opprinnelig kjøkkenopplegg i dagens soverom (lite).

Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Avtrekk

Type avtrekk

Omluftsvifte (kullfilter)

Ventilator med plasmafilter som nedsug i platetopp, fra 2020.

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredsstillende nedsug i platetopp.

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Forholdet er ikke vurdert da det ikke fremkommer godkjente byggetegninger i saksinnsyn hos kommunen. Kjøkken er flyttet i 2020, tidligere kjøkken er ombygget til soverom, opprinnelig entre/gang er inndelt i dagens entre, bod og gang ved oppføring av lettvegger i 2020. Eier opplyser at styret i borettslaget ble informert i forkant av flytting av kjøkken og underveis i prosessen og hadde ingen innvendinger i forbindelse med bruksendringen av leiligheten. Flytting av kjøkken eller oppføring/demontering av lettvegger er ikke søknadspliktig hos kommunen så lenge felles ventilasjonsanlegg, felles avløpsopplegg eller bærende konstruksjoner blir påvirket av ombygningen.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Sverdrups gate 23 - Oppføring av Våningshus, datert 08.03.1895. Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 27.10.2016. Ferdigattest - Sverdrups gate 23. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av 3 skorsteiner). Datert 27.09.2021.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025. To røykvarslere fra ca 2020. Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten. Antatt felles plast avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra ukjent år. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 2004 i bad og 2020 i kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør TG-1	
Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Det er i vesentlig grad benyttet plastrør som skjult rørføring i leiligheten, bortsett fra noe kobberrør benyttet i rørkasse i forbindelse med samlestock i vegg i ett soverom (lite), samt synlig rørføring til klosett ført ut av rørkasse i bad. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg er av kobberrør.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsberedere i kjeller 2 x 300 liter fra 2009. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ukjent år. Innvendige plastrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 2004 i bad og 2020 til kjøkken. Kobberrør i leiligheten fra ukjent år.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger TG-1	
Leiligheten er oppført med en åpen samlestock for vannopplegg med adkomst via inspeksjonsluke i vegg i ett soverom med hovedstoppekraner og Aquastop på kaldt- og varmtvannsintak. Det er i tillegg montert Waterguard med sensorsløfe i området rundt samlestocken. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt. Det antas at deler av kobberrør i leiligheten har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Dels skjult elektrisk anlegg.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringer sitter i hovedtavle i kjeller - fellesareal.

Det elektriske anlegget i sikringsskapet er montert nytt i 2020, i henhold til eier.
Elektrisk anlegg i kjøkken er montert nytt i 2020 og i vesentlig grad fra ca 2004 bad.
Varmekabler i bad fra 2004 og i entre fra 2020.

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

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

Det ble fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten «Påbegynt installasjon 14.09.2020, ferdigstilt installasjon ikke datert» dokument datert 05.03.2025, nevnt i arbeidsbeskrivelsen er nytt anlegg i kjøkken, nye jordfeilautomater i sikringsskap, varmekabler i entre, elektrisk avtrekksvifte i bad og diverse nye stikkontakter og lampepunkter i leiligheten.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i leiligheten, bortsett fra overnevnte, etter 1999 og at jordingskabel montert i hjelpesluk i gulv i bad ikke er koblet til jord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i overnevnte forhold bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon fra byggeår.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Det er montert elektrisk avtrekksvifte foran avtrekksventil i himling i bad i 2020. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksvifte.
Det er ikke avtrekksventilasjon via ventilasjonskanal i kjøkken.
Moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i entre med innvendig klaffventil.
Det er ikke etablert tilluftsventiler gjennom yttervegger.
Det er montert luftespalter i vindusrammer mot gate.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i ca 2004 med bl.a nytt rustfritt hovedsluk og plast hjelpesluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Vindu er montert i våtsone. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold på vindusramme, foringsplater og vinduslister utført i malt trevirke. Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater og stedvis i motfall til hovedsluk eller hjelpesluk. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på dårlig fall mot gulvsluk i dusjsone som ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, lokalt motfall til hovedsluk/hjelpesluk utenfor dusjsone, stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone og slagskader i to veggfliser.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Rustfritt stål hovedsluk med klemring for foliemembran som gulvsuk i dusjsone, samt plast hjelpesluk med klemring utenfor dusjsone.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring til gulvsluket og tettesjikt/membran til hovedsluk var ikke synlig for kontroll på grunn av stedvis overdekning. Det ble ikke registrert avvik. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på alder på membran/tettesjikt fra ca 2004 i henhold til levetidsbetraktning og at vannlåsen i gulvsluket var vanskelig/ikke mulig å få plassert riktig ned i gulvsluket for å oppnå tetthet mellom vannlås og gulvsuk for å unngå lukt fra felles avløpsopplegg. Eier opplyser at spillvannslukt fra felles avløpsopplegg aldri har vært noe problem i deres eier periode.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende porselens servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil over servant (2021). To veggmontert høyskap (2021). Klosett (2019). Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass (2025) og termostat dusjbatteri med to dusjhoder (2025). Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Rørføring på avløprør mellom klosett og rørkasse er ikke utført i henhold til forventet faglig standard, hva gjelder innsnevring i dimensjon på avløpsrøret fra 110 mm til 90 mm, en ikke faglig utført sammenføyning av rørdeler, samt måten 110 mm avløpsopplegg er montert ut av rørkasse dels i gulvsjikt. Det ble ikke registrert lekkasje på avløpsrøret mellom klosett og rørkasse.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registreres tilfredstillende sug gjennom elektrisk avtrekksvifte i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt**TG-2**

Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet og at tilstøtende vegg mellom dusjbatteri og ett soverom (lite) er påført gipsplater utenpå teglvegg.

Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fukt i vegger i dusjsone og i nedre del av yttervegg lokalt utenfor dusjvegg.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i vegger i dusjsone.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist noe form for dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2004.

6.12 Øvrig: Gulv**Beskrivelse**

Fliser i entre, bad og bod, malt tregulv i ett soverom, forøvrig lakkert tregulv.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

Tregulv fra opprinnelsen er stedvis preget av større glipper mellom trebord i lengderetning og stedvis noe knirk i tregulv.

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser i fugemasse og manglende fugemasse mellom gulvfliser i entre, samt registrert bompuss under en gulvflis i entre.

6.13 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, malte plater i ett soverom, forøvrig malt plater/mur.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt rabbitpuss med rosett og stukkatur i stue, malt duk med rosett og stukkatur i åpent kjøkken, forøvrig malte plater i alle rom.

Takhøyden i stue er målt til ca 3,03 m.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal mindre skade på himling i åpent kjøkken hvor underliggende duk har løsnet fra underlag samt mindre skade i overliggende plate/rabbitpuss, ukjent årsak.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Grå, lakkert fløyddør med glassfelt mellom entre og soverom fra 2020.
Dels platebelagt, malt fyllingdør som fløyddør mellom stue og gang fra byggeår. Døren er preget av aldring og bruksslitasje.
Forøvrig malte/lakkerte profilerte dører fra ukjent år.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner. Talefunksjonen til dørtelefonen fungerte ikke på befaringsdag.
Frittstående garderobeskap i ett soverom. Garderobeskapene har ikke dørfronter.
Integrert garderobeskap i entre, fra 2020.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørsvika	
Oppdragsnr.	
1002250038	

Selger 1 navn
Cecilia Natalia Valenzuela Guevara

Gateadresse	
Sverdrups gate 23	

Poststed	Postnr
OSLO	0559

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1002250038

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Manglende fall fra vaskemaskin inn mot sluket i dusjen. Har ikke opplevd problemer når man dusjer med lukkede dusjdører.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elektriker har satt inn speil med lys, skap med lys, lys i tak og vifte. Vi selv har skiftet dusjdører, dusjsett og klosett.

Arbeid utført av

Vital elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Da vi flyttet kjøkkenet i 2020, ble det lagt inn nye rør, stoppekran, avløpspumpe og waterguard. Ny avløpspumpe fra Grundfos etter leverandørfeil juli 2023.

Arbeid utført av

Ingeniør Knut Larsen AS

Filer

[Faktura 24319.pdf](#)

[Faktura 24117.pdf](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Problemer med fuktig luft i kjeller. Ikke så mye i boden som andelen vår har fått utdelt i kjelleren, men andre har opplevd at ting de har oppbevart i boden har blitt ødelagte. Det er anbefalt å ikke oppbevare organisk materiale i bodene nede, slik som trevirke.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fukt i grunnmur/kjeller. Grunnmur står rett over grunnstein.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Pipene i borettslaget ble utbedret i august- september 2021 av Oslo Murmesterbedrift. Ikke noe problem etter det.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er en gammel bygård fra 1987, det er noe skjevhet i gulv og vegger. Men ikke noe som vi har opplevd som problematisk.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere blitt observert rotter i kjeller og trappeoppgang. Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma, det er satt inn sensorer og vi har rutiner med å holde portdører stengt. Nye lukkede søppeldunker sommeren 2023. Ingen problem den dag i dag.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vital elektro ved Thomas Dynna har hatt ansvar for all elektrisk arbeid som har blitt gjennomført i leiligheten. Høsten 2020 ble kjøkkenet flyttet ellers har det vært arbeid med ny elektrisk plan og kurser for leiligheten, varmkabler i gang ved inngangsparti og diverse småjobb som lamper, stømuttak ol.
Arbeid utført av	Vital elektro

Filer

[Faktura-3474.pdf](#)

[Faktura-2523.pdf](#)

[Faktura-2659.pdf](#)

[Samsvarserklæring.pdf](#)

- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Elotec kontrollerer det elektriske anlegget i borettslaget årlig og Norsk brannvern sjekker brannvern, røykvarslere osv.

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	2014 - Nytt tak i forbindelse med bygging av leiligheter på loftet. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.) 2015 - Balkong bygget av Balkongteam, fellesarealet oppusset. (Informasjon fra utbygger, dette skjedde før borettslaget ble opprettet.) 2017 - Nye EL-målere (Hafslund) 2019 - OPAK - rapport m/vedlikeholdsplan. Borettslaget utbedret alt det meste av småting fra rapporten. 2020 - Videokontroll av piper (Feiemester Alf Pettersen) /pipekontroll Oslo kommune -Fasaderehabilitering forside og bakside (Pussmester AS) - Radonbrønn installert av Radonkjeden - Ny sylinder i utgangsdør/port og systemnøkler til alle beboere 2021 - Fasaderehabilitering av gavlvegg (Pussmester) - Piperehabilitering (Oslo Murermesterbedrift) - Borettslaget ble valgt ut til å være med på et gatekunstprosjekt i regi av Street Art Oslo og blant annet Kulturrådet, og fikk et nydelig veggmaleri på gavlveggen av kunstneren AFK 2022 - Innkjøp av brannvarslere og godkjent slukkeutstyr til alle andeler (Borettslaget) 2024 - Brannsikring av kjeller (Oslo Brannsikring)
Arbeid utført av	Se under

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse Vi fjernet gammelt kjøkken i rom med balkong, og bygd nytt kjøkken hvor den står i dag. Åpnet mellom stuen og har bygd oppbevaringsrom/bod der gangen gikk tidligere.

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er foretatt flere målinger og det er satt ut diverse tiltak som radonbrønn og vifte. Målingene ble tatt i kjeller, 1. etasje og 2.

21.1 Radonmåling

År

2020

Verdi

190 Bq/m³

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Borettslaget fikk utarbeidet en byggteknisk rapport fra OPAK i 2019 med vedlikeholdsplan. Denne har blitt brukt til å prioritere arbeidet i borettslaget.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I himling i kjøkkenhjørnet mot pipe har tapet/duk løsnet noe. Sakkyndig har sagt at dette er vanlig, og at det ikke er nødvendig å utbedre sånn som det er nå. Sommeren 2016 flyttet naboen under en bærevegg. Dette var godkjent av Plan og bygg og ble gjort av fagfolk. Likevel førte dette til at samme vegg i vår leilighet fikk mindre skader i tilsvarende vegg over. (Gipsplater fikk sprekker). Det ble utbedret på beboerne under sitt ansvar, og ansvarlig ingeniør, Gro Solberg, kontrollerte og konstaterte at ingen skader eller mangler på bærende konstruksjon som var satt opp.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det har tidligere blitt observert rotter i kjeller og trappeoppgang. Borettslaget har avtale med et skadedyrfirma, det er satt inn sensorer og vi har rutiner med å holde portdører stengt. Nye lukkede søppeldunker i 2023.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250038

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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 næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250038

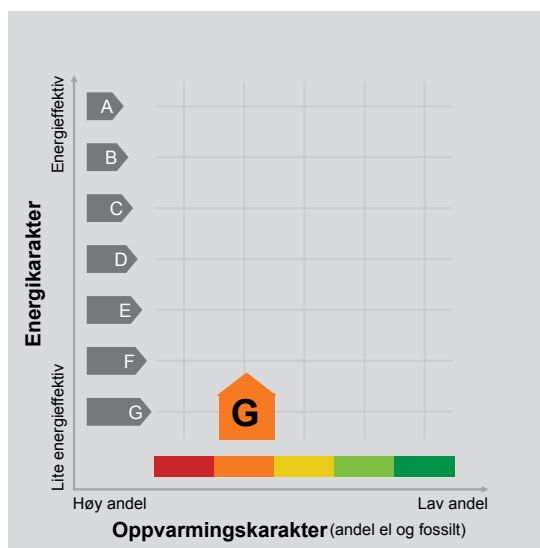
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cecilia Natalia Valenzuela Guevara	be63fec79b440dd533328a 6f10d99a75791e74fe	26.02.2025 21:16:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250038

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 23
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	449
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576307
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-82945
Dato	20.02.2025



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

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

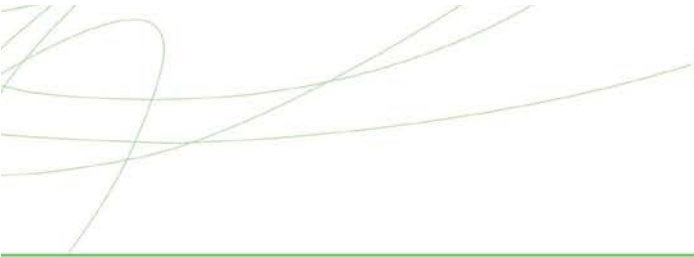
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

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

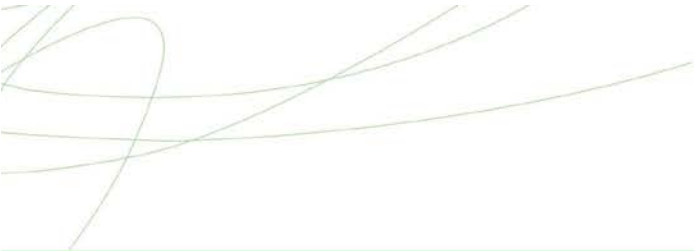
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Følg med på energibruken i boligen
- Montering tetningslister

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tetting av luftlekkasjer

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



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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1897
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

HUSORDENSREGLER
FOR
SVERDRUPS GATE 23 BORETTSLAG

(Oppdatert november 2021)

§1 FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboere og brukerne av leilighetene i borettslaget trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§2 GENERELT

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Andelshaverne er ansvarlige for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/leilighetsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gid adgang til leiligheten.

Andelshaver blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§3 RO

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23-07.

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 21-08 på hverdager og kl. 21-10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og leilighetsbrukere varsles i god tid.

§4 FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn og rullator, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og lignende skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller lignende.

All montering av utstyr som berører husets fasader, slik som markiser, flaggstenger, blomsterkasser, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til kjeller og fellesrom skal alltid være låst.

§5 SKILTING/NØKLER

Navneskilt på dørklokketavle og postkasser bestilles hos styret og bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leiligheter plikter andelshaver å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. All annen skilting enn merking av den enkeltes entredør skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av andelshaver, og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres andelshaver direkte.

§6 SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppelcontainere. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/andelshaver selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

§7 FELLESAREALER

Ved benyttelse av fellesarealer skal alle ta hensyn til andre beboere. Dvs. alle må ha et moderat støynivå og huske og rydde etter seg.

§8 DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge dette ikke er til plage for andre beboere.

Hunder skal holdes i bånd på borettslagets fellesarealer. Det er ikke lov å benytte fellesarealene som lufteområde for hund for at hunden skal gjøre fra seg. Hundeeiere skal i ethvert tilfelle plukke opp etter hunden dersom den gjør fra seg på borettslagets fellesareal.

Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

VEDTEKTER
FOR
SVERDRUPS GATE 23 BRL

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Sverdrups gate 23 borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borettslag til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 55 000 fordelt på 11 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4. Overføring av andeler

En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person.
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- 3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- 4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
- 5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjenanse for andre brukere av eiendommen.
- 6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regel om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er

vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntre i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver

- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsfører at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
 3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godtgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen

- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.

- 2) Revisor skal revidere den løpende bokførsel, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruks med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.

B.D.S. No. 88. 95

3 Bilag

H



$$= \frac{716}{95} - \frac{761}{95} - \frac{844}{95} = \frac{1125}{95}$$

Ammelede
Situationsplan
Signering
angaaende

Expeditions-Dokument

pona Matr.-No. 23 Lindingsgade

Indleveret 8^{de} Marts 1895 Attesteret 30 Juni 1895.



Overende Hr. Opmaalingsskiften til Erklæring
Christiania, den 9^{de} Marts 1895.

F. Haug



Tilføjet at bemærke

D. u. S.

Theodor Gammis.

Omsender den oven Stundtidskommis.
Her Claretten aendretes, siden de gives
1 her Paaangt per herre Læs, y der end
Blad i 1. Etas skrofferes del af Klædtrapper
aendretes her. Tilføjet at bemærke i end
Erklæring af, at Trapperen Religgende i
Tilføjet til hinanden kan gættjende. Det fore
kommer mig at forudsættelse er forlig idet
deres B^{de} Glæderne siger Restgælden osse.
Tale Tale gyver Dets end C. et endte gættjende.
Christiania den 14^{de} Marts 1895

F. Haug



Omsender Hr. Stundtidskommis, idet
per hender mig de bygningsingeniørerne end
Lægge de Klædten. Dets gyver mig gives endte
y skene endte til aendte gættjende, der
Lægge end Lægge af gættjende gættjende.

Den 16/3 95 J. P. Nørgaard





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: 201513906-7 Saksbeh.: Camilla Norlén Dato: 27.10.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SVERDRUPS GATE 23 Eiendom: 228/449/0/0
Tiltakshaver: Sverdrups gate 23 AS, ved Karl Adresse: Haldenveien 81, 1367 SNARØYA
Petter Røyr
Søker: BALKONGTEAM AS Adresse: Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype: Bygård Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Sverdrups gate 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av seks balkonger på fasaden mot bakgården, mottatt 19.10.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201513906			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-1	02.12.2015	4/5
Plan 2. etasje	B1536-01	01.12.2015	4/6
Plan 3. etasje	B1536-02	01.12.2015	4/7
Plan 4. etasje	B1536-03	01.12.2015	4/8
Fasader	B1536-04	01.12.2015	4/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Søker opplyser at tiltaket har generert mindre enn 10 tonn avfall, det er derfor ikke krav om avfallsplan med sluttrapport for dette prosjektet.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.10.2016 av:

Camilla Norlén - Saksbehandler

Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

Sverdrups gate 23 AS, ved Karl Petter Röyr, Haldenveien 81, 1367 SNARØYA, kp@royr.no

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Strømsveien 200
0668 OSLO

Deres ref.:
Kristoffer Kransberg-
Pettersen

Vår ref. (saksnr.):
202111289 - 7
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
John Philip Santillan

Dato: 27.09.2021

Adresse: SVERDRUPS GATE 23

Eiendom: 228/449

Tiltakshaver: SVERDRUPSGATE 23
BORETTSLAG

Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Endring/reparasjon av
bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sverdrups gate 23 - Skorsteiner

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 3 skorsteiner, mottatt 24.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111289			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan			1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker

Kopi til:

SVERDRUPSGATE 23 BORETTSLAG, Postboks 6666, St Olavs Plass, 0129 OSLO

Nabolagsprofil

Sverdrups gate 23 - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 373 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	1 min 0.1 km
Sars' gate Linje 31, 31E, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 1.7 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	6 min 0.5 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min 0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	11 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	2 min 0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	7 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	14 min 1 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

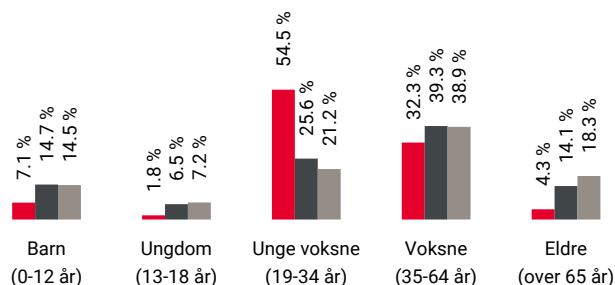
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	4 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Sofienberg	2 min
Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



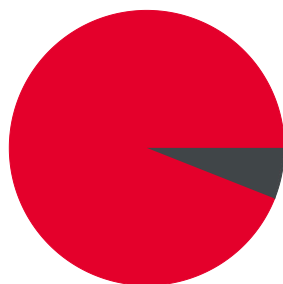
Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

⚽ Aksiseboden borettslag balløkke	1 min	🚶
Ballspill	0.1 km	
⚽ Sofienberg ungdomsskole	2 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km	
🏊 EVO Grünerløkka	8 min	🚶
🏊 SATS Schous plass	9 min	🚶

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

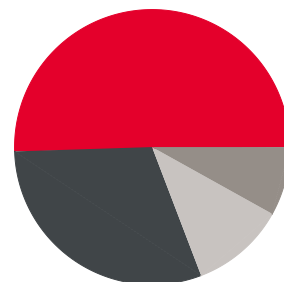
12 min 🚶



Boots apotek Grünerløkka

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 50% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 8% 13-15 år
■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



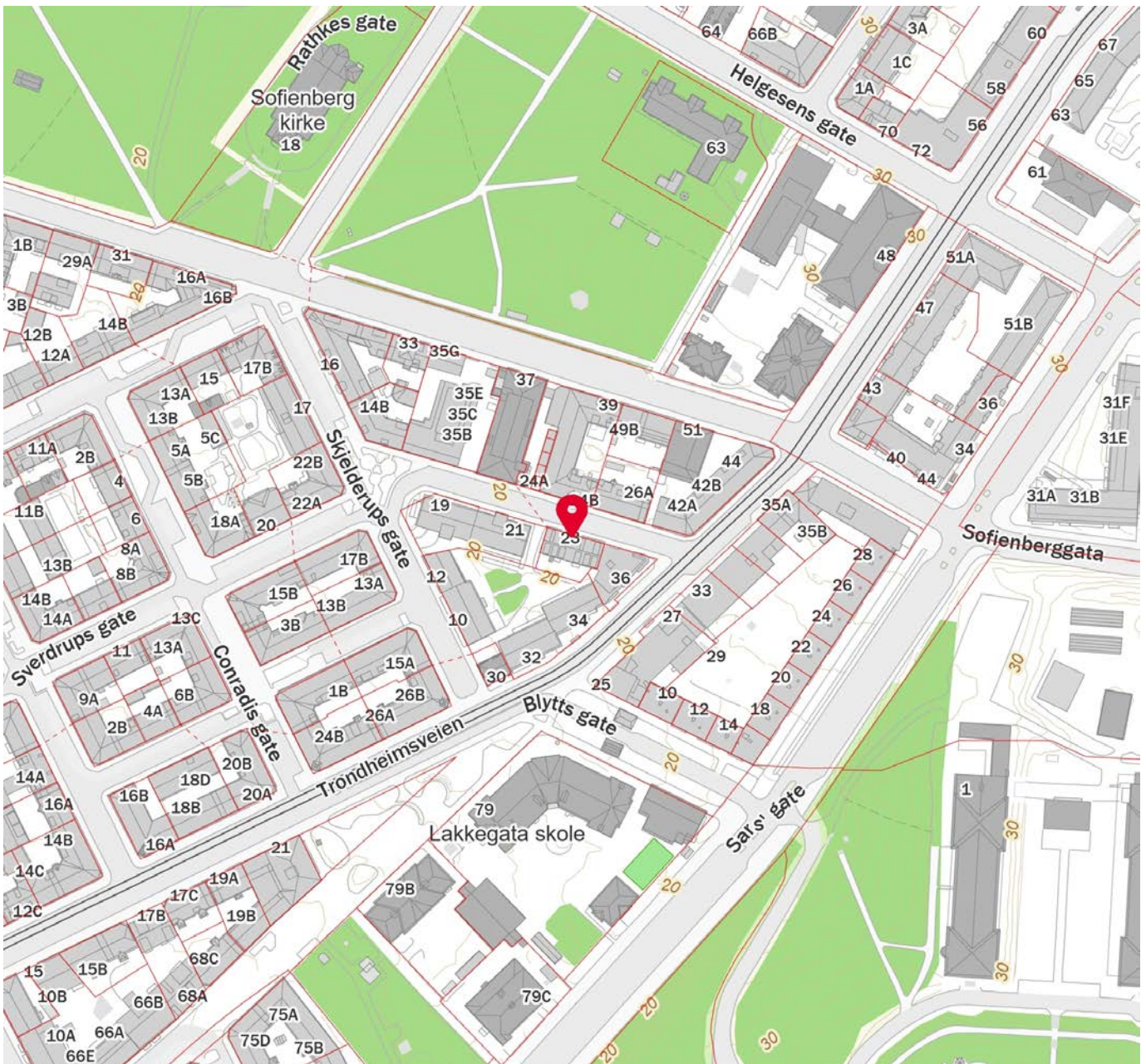
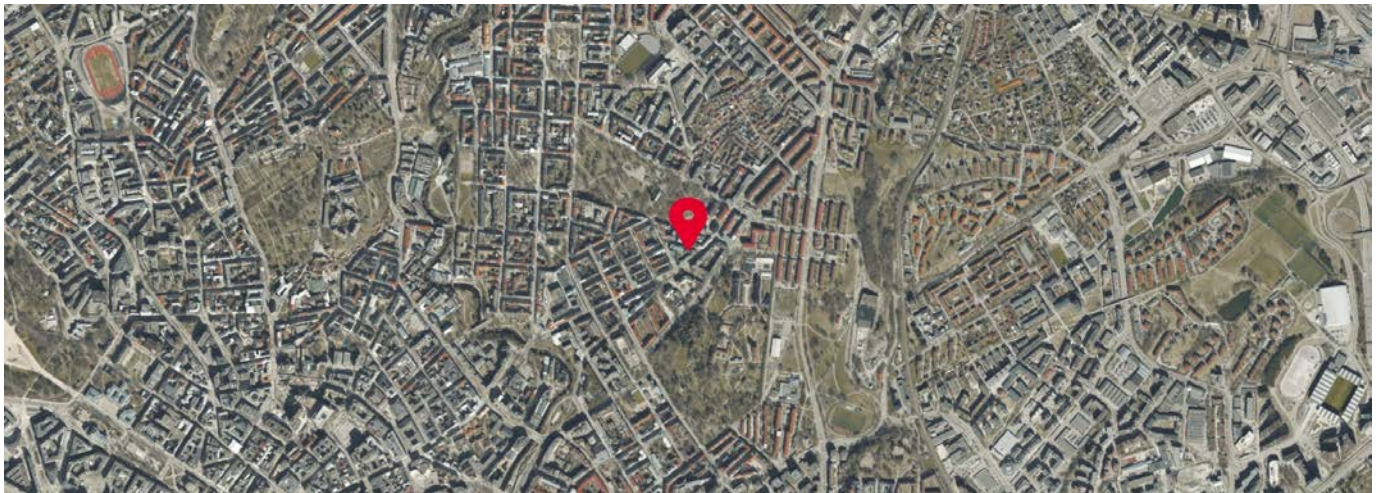
0%

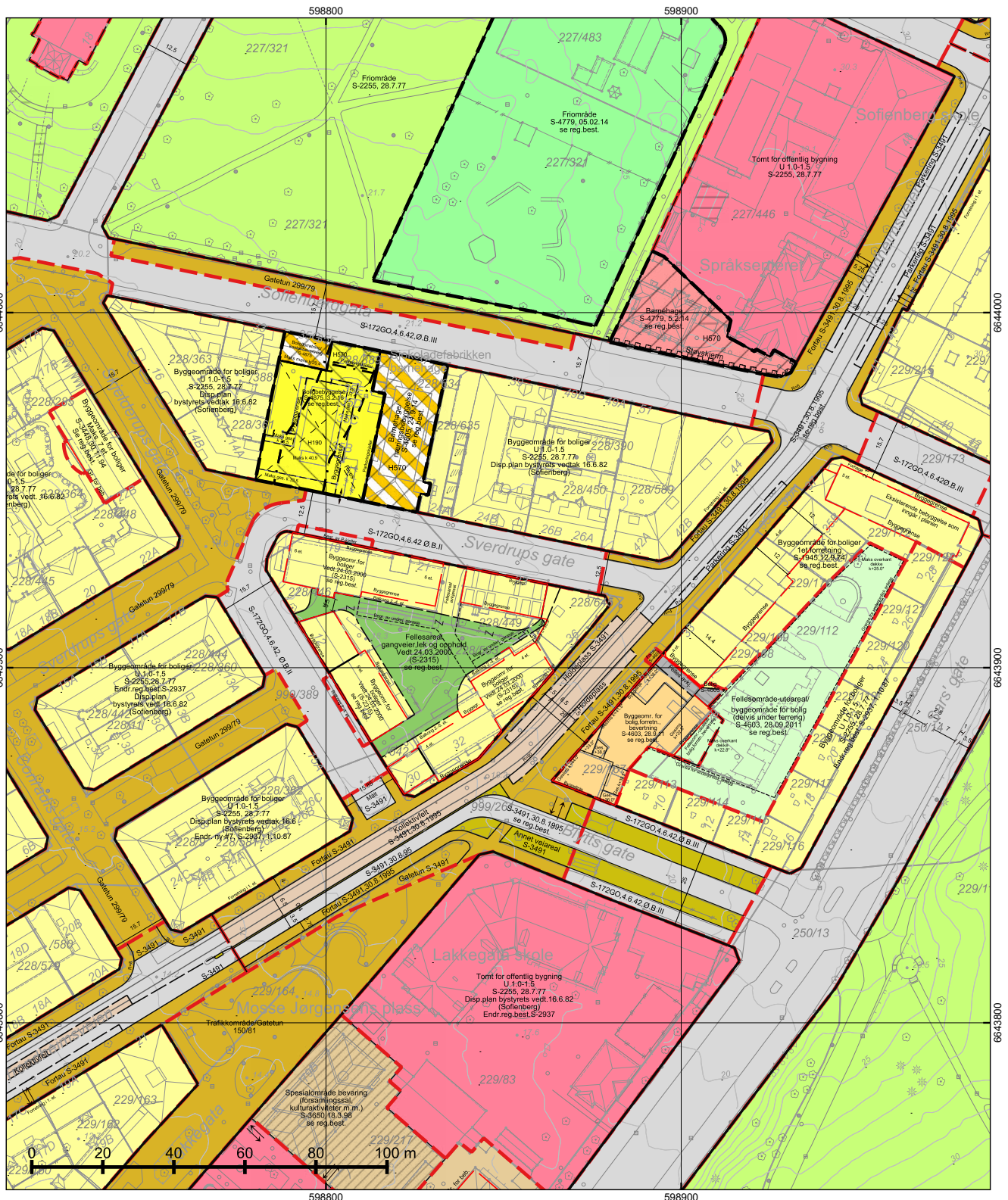
60%

■ Sofienberg
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.02.2025
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138070/ 86504950

Adresse: SVERDRUPS GATE 23

Gnr/Bnr: 228/449

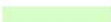
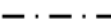
Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

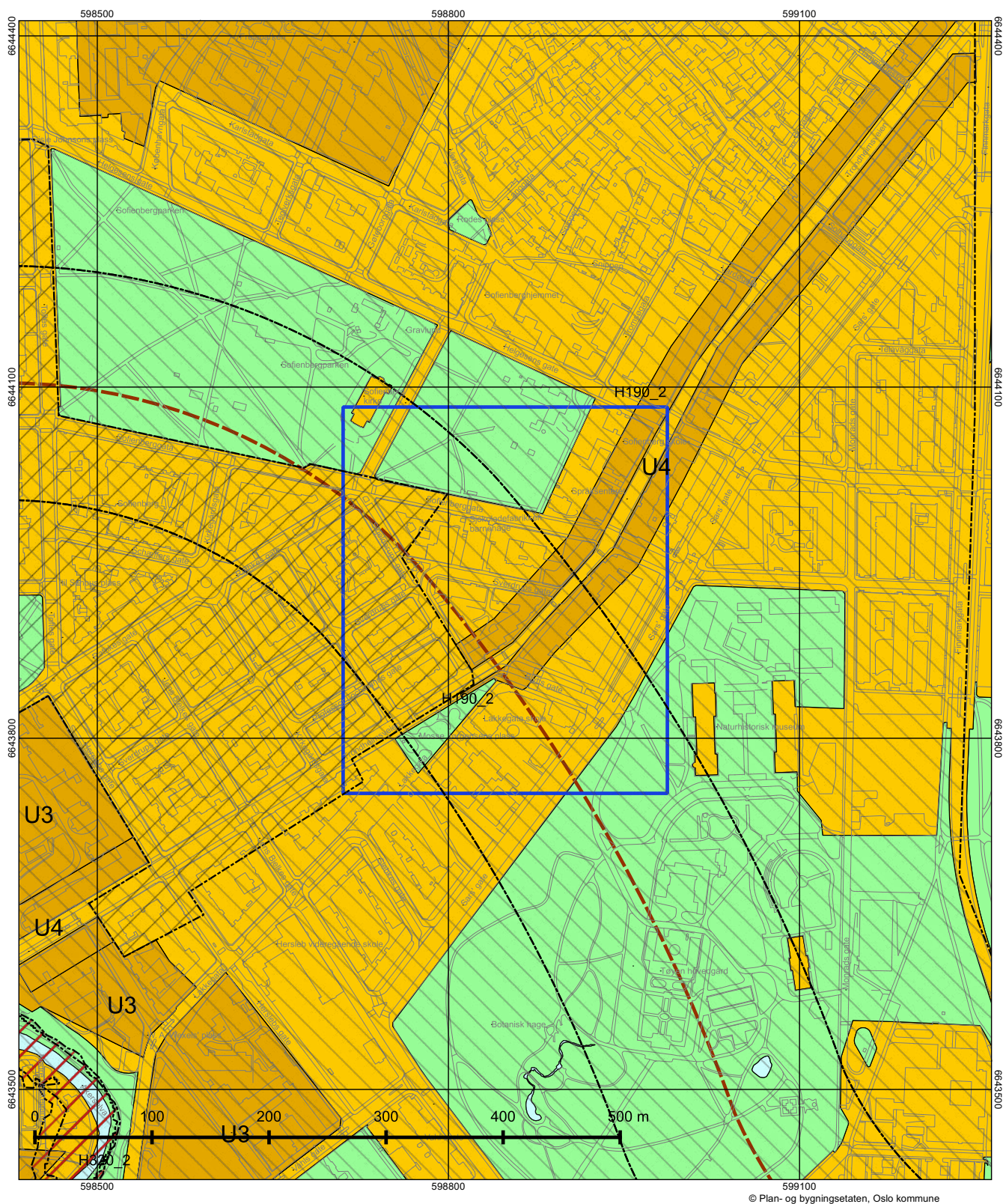
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Underjordisk anlegg
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Regulert stoyskjerm
	170 - Privat institusjon		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrense
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Avkjørsel
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	3040 - Friområde		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 04.02.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 138070/86504950

Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
— Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
— Fjernveg	 Bane, eksisterende
— Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
— + — Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
— + — Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
— + — Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
— + — Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
— + — Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
— + — Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
— Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
— Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
— Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
— Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sverdrups gate 23
0559 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kamilla Jæger

Oppdragsnummer:

Telefon: 976 64 473
E-post: kamilla.jeger@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre