

# aktiv.

Sverdrups gate 26A, 0559 OSLO

**FARGEMAGI PÅ LØKKA**



Partner / Eiendomsmegler

## Monica Frøseth

**Mobil** 480 35 999  
**E-post** monica.froseth@aktiv.no

**Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika**  
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisantydning:** Kr 5 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 140 918,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 177,-  
**Selger:** Julie Embrå

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1899  
**BRA-i/BRA Total** 47/53 kvm  
**Tomtstr.:** 464 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 228, bnr. 450  
**Andelsnr.:** 8  
**Oppdragsnr.:** 1002250043

## Sjelfull og klassisk 2-roms med koselig balkong

Flommende lys og en fantastisk atmosfære. Blir du ikke forelsket i dette hjemmet så vet ikke jeg!

Dette er en herlig fargefest av en 2-roms leilighet malt og modernisert i glade, friske fargetoner. Du vil nok bli både overrasket og begeistret i det du beveger deg over dørstokken. Her har man virkelig klart kunsten å skape en god balanse mellom det klassiske, originale og det moderne, funksjonelle. Den flotte stuerommet byr på ekstra kos og stemning med fyr i peisen vinterstid. På sommeren er nok balkongen ditt favoritt oppholdssted. Her kan du våkne til fuglekvisper og sus i trærne. Med soverommet vendt mot den grønne oasen av en bakgård er det lett å glemme at man faktisk bor midt i byen!

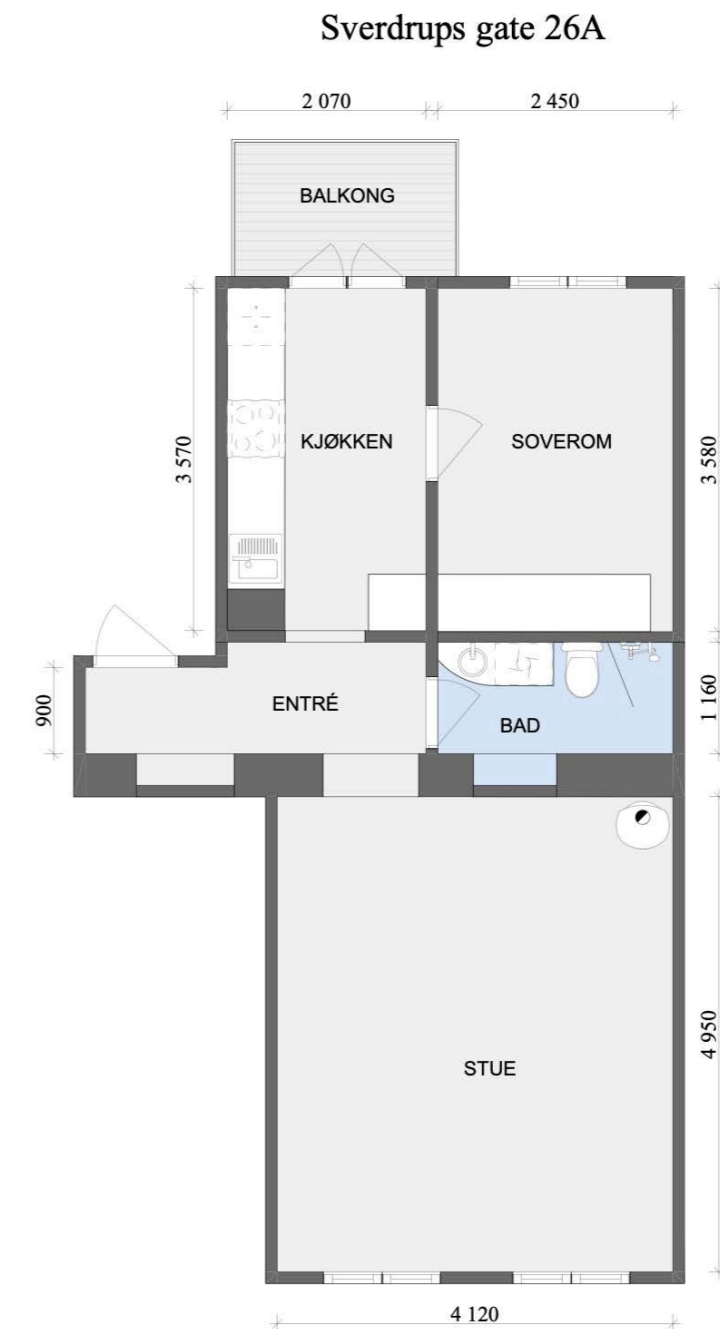
## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	50
Tilstandsrapport .....	66
Nabolagsprofil .....	112
Forbrukerinformasjon .....	124
Budskjema .....	125



# PLANTEGNING

3.etg



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.





Dette er en herlig FARGEFEST av en bolig.





Boligen er innredet med kjærlighet, og med en stil som vitner om stor interesse for interiør og design.

Stuerommet har en hvit basefarge på veggene. Den vakre lillafargen i taket gir deg deilig sommerfølelse innendørs. De fine originale tregulvene tilfører en perfekt dose lunhet.







Sitat selger:  
"Jeg trives rett og slett bedre når jeg har  
farger rundt meg. Det gjør noe med  
humøret."



I de brede vinduskarmene trives potteplantene godt, og karmene fungerer også utmerket som ekstra sitteplasser når man har mange på besøk.

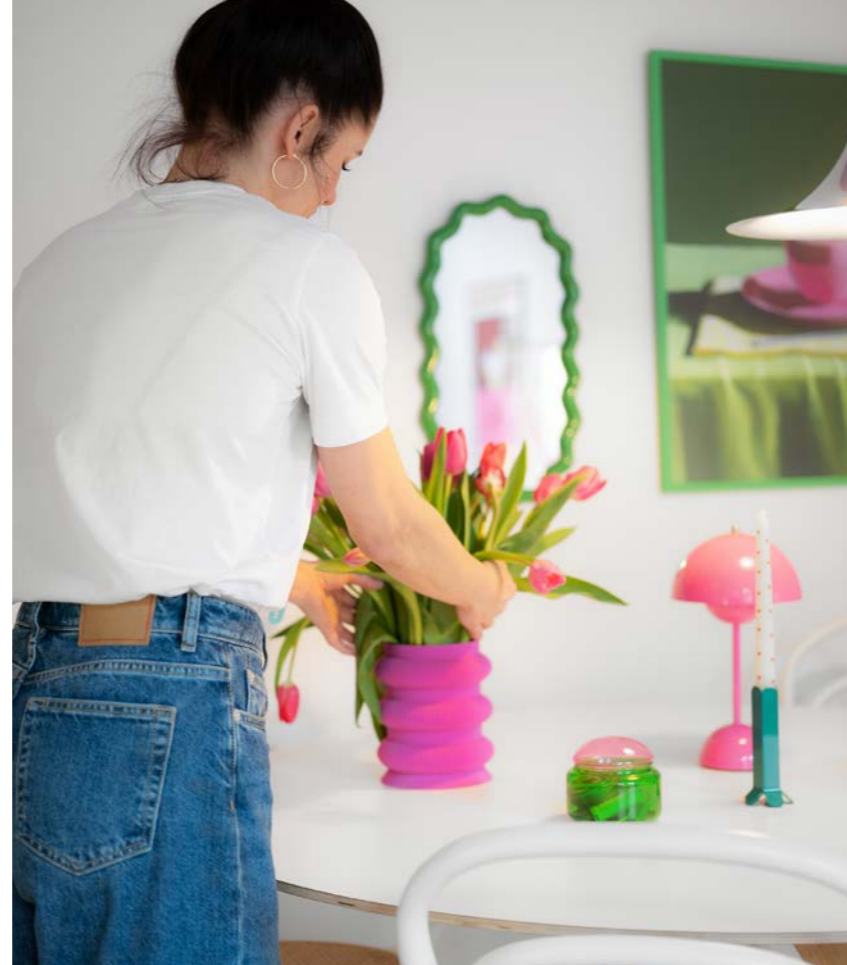
Velger du et rundt spisebord skaper dette en inkluderende atmosfære rundt bordet fordi ingen havner langt unna i den ene enden.





En bukett tulipaner gir liv, farge og vårfølelse i hjemmet. Her på Løkka har du mange fine blomsterbutikker å velge mellom.

Langs de store og høye veggflatene kan man innrede med både TV-benk og andre smarte oppbevaringsløsninger.



Den hvite, vakre peisovnen bidrar til både kos og varme vinterstid.

Kjøkkenet ligger i motsatt ende av stuen, men allikevel lett tilgjengelig.







Kjøkkeninnredningen fra IKEA er både innholdsrik og veldisponert.





På motsatt vegg er det god plass til en hylleseksjon for ekstra oppbevaring. Alternativt kan man sette inn et spisebord her.

Med den gode takhøyden i rommet er det også plass til ekstra oppbevaring på toppen av skapene.





I tillegg til innredningen er det montert et ekstra benkeskap i enden av rommet. Et perfekt sted å etablere en kaffestasjon!



På sommerstid gleder man seg til å slå opp begge balkongdørene og invitere sommeren inn!





Nyt en hyggelig frokost her mens du ser baggården våkne til liv.





Sommer = Balkong, balkong, balkong!  
Her spiser vi lunsj, brunsj, middag, og  
drikker vin på kvelden.





Balkongen er romslig med flere møbleringsmuligheter og plass til en grill.





Her ute trives både to- og firbente:-)



Soverommet ligger skjermet mot bakgården og helt uten innsyn.

Her er det i dag plassert en seng på 1,60m, men det er også plass til større seng dersom man ønsker det.

Du kan våkne til fuglekvitter, drikke kaffe på senga og hvile øynene på de flotte trærne i bakgården på sommeren.









Ekstra heng og knagger for de fineste kjolene og strikkegenserne.



En vakker original rosett og stukkatur er bevart i taket.







Badet ble modernisert i 2010 av forrige eier. Det er plass til vaskemaskin under benkeplaten. Behagelig varme i gulv.



Påkostet Rainfall dusjløsning.

Smarte plassbygde hyller i en nisje gir ekstra god oppbevaringsplass.



Her snakker vi glad velkomst! Her er både vegger og tak malt i en frisk gulffarge.





I veggnesjen kan man henge ytterjakker og plassere sko.



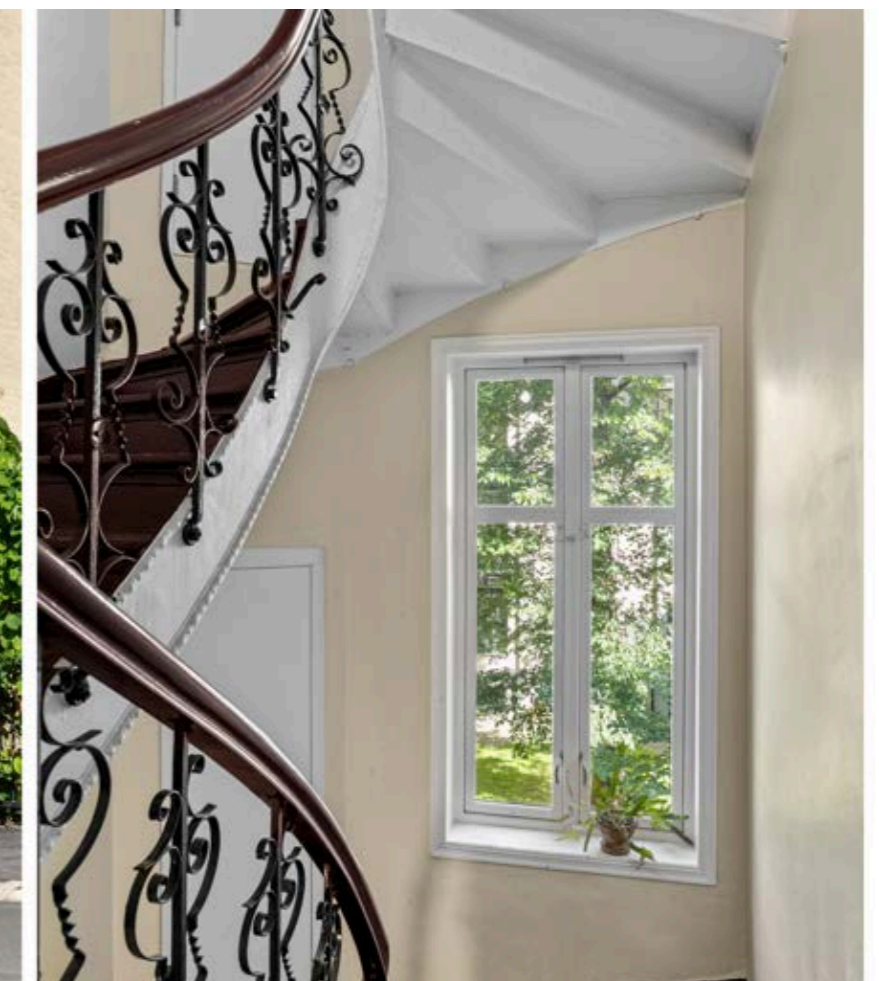




Den fine og skjermede bakgården blir virkelig en idyllisk grønn oase på sommerstid.

Sitat selger: "Naboene er vennlige, hjelpsomme og sosiale. Både barnefamilier, single og par."

I Sverdrups gate 26 har du alt i umiddelbar nærhet: Grünerløkka og Tøyen og alle deilige restaurantene, barene og butikkene der.







## Intervju med selger

### Strømforbruk?

Ettersom jeg har peis i leiligheten, er det lite strømforbruk.

### Hvordan er parkeringsmulighetene?

Det er mulighet for å leie parkeringsplass i parkeringsgarasje ved borettslaget, ellers er det parkeringsmuligheter i gaten. Egen parkeringsplass følger ikke med.

### Når kjøpte du eiendommen?

Jeg kjøpte leiligheten i 2022 - og var solgt etter første visning.

### Hvorfor skal du flytte?

Jeg ønsker meg nærmere naturen siden jeg har en jakthund.

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

Leiligheten er en liten perle på Grunerløkka som inneholder alle mine ønsker for en leilighet i Oslo: balkong, peis, gammelt tregulv og høyt under taket. Jeg kommer til å savne alt!

### Hva har du likt best med området?

Området er veldig sentralt, og det er enkelt å komme seg til både marka og andre bydeler. Grunerløkka er et område med mye puls.

### Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Alle årstidene har sin sjarm i boligen: fyr i peisen når det er kaldt ute, nydelig sollys inn vinduene i stuen og ikke minst den grønne oasen som vokser frem på balkongen på våren og skaper en nydelig atmosfære gjennom hele sommeren og høsten.

### Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Kul, praktisk og sentral

# NÆROMRÅDET













**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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 53 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod med adkomst fra felles

trappeoppgang mellom 1.- og 2. etasje

3. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer

leiligheten en kjellerbod på ca 4,1 m<sup>2</sup> og en bod

med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 1.-

og 2. etasje på ca 1,6 m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

464 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Meget pent opparbeidede bakgårdsarealer med

sittebenker og beplantning.

### 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) 0.3 km

Skoler:

Lakkegata skole (1-7 kl.) 0.4 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 (6 min å gå)

Elvebakken videregående skole 1 km

### Skolekrets

Sverdrups gate 26A 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) 0.9 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.

Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.



Saltakkonstruksjon i tre teknet med takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utvendige oppgradering kan forekomme. Gården har vært utsatt for setninger i grunnen, dette gir seg utslag i bl.a skjevheter i gulv og stedvis sprekkdannelser i fasadeliv.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja.

Beskrivelse: Det har vært utbedret mur i kjellergang, og jevnlig bruk av varmovn for å holde temperatur. Ellers ikke kjennskap til noe annet.

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

Ja.

Beskrivelse: Leiligheten har noe skjeve gulv, men ikke til sjenanse for bruk.

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

Ja.

Beskrivelse: De jeg kjøpte boligen av oppdaget skjeggkre før jeg overtok og behandlet raskt. Jeg har ikke vært plaget med det.

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

Ja.

Beskrivelse: Vi har fått melding om noe økte felleskostnader pga. høy rente og bygging av buffer.

#### **Kort oppsummert:**

- Lys, åpen og gjennomgående 2-roms leilighet med rolig beliggenhet midt i byen
- Meget arealeffektiv og god planløsning
- God takhøyde og store vindusflater
- Koselig balkong
- Flotte lyse tregulv
- Vakker hvit peisovn på stuen
- IKEA kjøkken med god skap og benkeplass.
- Stort bad modernisert i 2010 og 2022.
- Stille og skjermet soverom med stor garderobeløsning
- Ingen dokumentavgift - lave omkostninger
- V.vann inkl. i husleien
- Ingen forkjøpsrett
- Kjellerbod på ca. 4,2kvm, samt trappebod på 1,9kvm medfølger
- Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensor i leiligheten, samt fellesareal.
- Kun 1 minutt til trikk og buss
- Urbant og populært nabolag beliggende i et boligområde i stor utvikling

#### **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 1993 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.

Eier opplyser om trekk fra soveromsvinduer.

#### **Anbefalte tiltak**

Utskiftning av vinduer fra 1993 bør påregnes i nær fremtid.

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen.

#### **Oppsummering**

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur er forblendet med våtromsplater i bad, tilstøtende til ildsted i stue, og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur i stue.

Det er løstliggende ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

- Kjøkken.

Oppsummering av overflater og innredning  
Ny kjøkkeninnredning i 2009 i henhold til tidligere

eier.

Lyse, folierte, lett profilerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte fliser er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og kjølfrys. Frittstående oppvakmaskin. Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at enkelte skapstammer og fronter er preget av bruksslitasje og at folien har løsnet fra fronter, at heltre benkeplate er preget av fuktskjolder og fargenyanser/svertesopp, lokal mindre sprekkdannelse i området rundt oppvaskkum, samt åpen spalte mellom to dørfronter til benkeskap og opp mot underkant benkeplate, forholdet tilsier at dørfrontene ikke har riktig størrelse i forhold til skapstammene.

#### **Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>.

#### **Oppsummering av avtrekk**

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

#### **Anbefalte tiltak avtrekk**

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Avløpsrør.



#### Oppsummering

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.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

- Vannledninger.

#### Oppsummering

Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, bortsett fra at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken var hard å stenge og derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og funksjonsfeil ved at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken ikke lot seg stenge.

#### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1993 bør påregnes på noe sikt.

- Elektrisk.

#### Oppsummering

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. Elanlegget 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.

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 etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

#### Anbefalte tiltak

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

- Ventilasjon.

#### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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 samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

- Våtrom.

#### Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm.

Tilfredsstillende fall på baderomsgulv utenfor dusjsone.

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

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på:

Tetningslister mot endeved av våtromsplater i nedkant har stedvis løsnet.

Stedvis glipper i skjøter av våtromsplater på vegger i badet. Dette er spesielt uheldig i dusjsone da faren for fuktvandring inn i veggsjiktet øker. Det bør følges med på negativ utvikling av bredden på glippene mellom våtromsplatene da det er disse som fungerer som fuktspærre og skal være vannbestandige.

Våtromsvinyl på gulv har lokalt løsnet fra underlag i et mindre område innenfor døråpning.

Åpent veggfelt lokalt rundt avløpsinntak til klosett.

#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales i nær fremtid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG- 2 er satt med tanke på at tettesjikt på vegger (våtromsplater fra 2010) har en dårlig kvalitet i skjøter (se overliggende punkt «Overflater») som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, at Våtromsvinyl på gulv fra ca 2010 lokalt har løsnet fra underlag i område ved døråpning, samt alder på plast gulvsluk fra 1992.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.

#### Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

- Øvrig: Gulv.

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv i entre og kjøkken er preget av bruksslitasje og stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen

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: Kjøkken, målt ca 2,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.



Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Entre, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.  
Soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og stue.  
TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og soverom.

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.

Medfølger ikke:

- Vaskemaskin.
- Hylleseksjon på stue, kjøkken og gang.
- Taklampe i stue.
- Speil på vegger i stue, soverom og gang.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i

salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Borettslaget Sverdrupsgate 26 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

#### **Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser, samt beboerparkering - sone D.

Priser beboerparkering:

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

#### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **Polisenummer**

82872910

## Energi

#### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming med varmekabler i baderomsgulv.

Peisovn i stue, montert ny i 2014 iht. tidligere eier.

#### **Energikarakter**

E

#### **Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 191 558

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 766 233

#### **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**

Renter og avdrag 894

Felleskostnader 3 534 (v.vann, komm.avgifter og driftskostnader)

Trappevasktillegg 93

Kabel-TV-avgift 656

Selger opplyser følgende i egenerklæringsskjema: "Vi har fått melding om noe økte felleskostnader pga. høy rente og bygging av buffer."

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5177

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 140 918

#### **Andel fellesgjeld år**

2025

#### **Fellesgjeld pr. dato**

04.02.2025

#### **Andel fellesformue**

Kr 60 927

#### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

#### **Borettslagsnavn**

Sverdrupsg 26 Borettslaget

#### **Organisasjonsnummer**

966981555

#### **Andelsnummer**

8

#### **Om borettslaget**

Borettslaget består av 18 boligenheter.

Styreleder er Kim-Agathon Svarthol

Trappevask skjer hver 14. dag i oppgangene - av fast, innleid person.

Det ble ved siste årsmøte foreslått fra enkelte andelseiere å bytte ut vinduene i borettslaget. Disse er fra 1993 og derfor noe dårlig isolerte. Forslaget ble ikke vedtatt i denne omgang.



## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD UTFØRT SENERE ÅR:

2022/2023:

Varmtvannstanker. Oppgradering av el-skap i forbindelse med varmtvannstanker.  
Reparasjon av skader etter innbrudd i kjeller.  
Utskifting av lås til kjellerdører og utbedring av skader knyttet til innbruddet. Reparasjoner av lås til hovedport. 4 tilfeller av vannskader knyttet til tak og ventilasjonskanaler. 4 leiligheter berørt. Omfattende skader på 2 enheter.  
Skader er utbedret og siste del av reparasjoner utføres nå i mars 2023. Generelt vedlikehold. 2 dugnader.

2021/22:

Sykkelskur. Elektrisk anlegg i bakgård og for sykkelstur. Prosess med utskifting av varmtvannstanker er påbegynt. Styret venter på tilbud fra elektriker i forhold til utredelse av merknader i IKESS rapport fra 2022. Etablering av balkong oppgang B (Marie Steinsnes).

2020:

Pagående: Oppfølging av vannlekkasje fra tak i 5 etg. Utbedring starter opp 5 april 2021.  
Skade oppdaget desember 2020.  
Innhenting av pristilbud sykkelstur og valg av utførende. Sykkelskur utsatt pga. utfordringer knyttet til corona.  
Montering av nye utelamper  
Ny avtale med GET

2019:

Legging av blikk på fire piper

2017:

Reparasjon av alle pipetopper  
Rehabilitering av alle aktive pipeløp

2016:

Etablering av balkonger mot bakgård

2015:

Rensing av alle pipeløp utført av feier  
Takstiger og bro montert på tak. Utført av Bård Blikk  
Rensing av alle pipeløp utført av feier

2014:

Gjennomgang av felles brannanlegg. Utført av Totaltek  
Reparasjon av port i portrom. Utført av Andreas og Sønn AS  
Sjekk av elektrisk anlegg (ikess) – Vedlikehold utført av Focuselektro  
Ekstra generalforsamling om søknad balkonger. Ikke flertall for å søke Rotteproblem i kjeller behandlet av Oslo Skadedyrkontroll  
Ny strømvartale med Norgesenergi  
Vannlekkasje i oppgang A, årsak ikke avklart, mulig pipeløp. Utbedret skaden. Ny lås til hovedport og begge inngangsdører. Utført av Låsspesialisten.  
Maling av portrom og sålebenker (dugnad)

2013:

Alle balkonger fikk montert nye utvendige vannavløp  
Opprydding i kjeller og alle boder.  
Sikring av grunnmur. Nye postkasser  
Oppussing av fasader (murarbeid og maling)

### Lånebetingelser fellesgjeld

Låne nummer: 16369435659, DNB Bank ASA  
Annuitetslån, 4 terminer per år.  
Rentesats per 04.02.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 99

Saldo per 04.02.2025: 2 637 973

Andel av saldo: 140 918

Første termin/første avdrag: 30.12.2024 ( siste termin 30.09.2049 )

### Regnskap/budsjett

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

### Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

11.1 Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.

11.2. Lufting av hunder skal ikke skje i borettslagets felles gårdsrom. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg uten ugrunnet opphold til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener og andre fellesområder.

11.3. Alle dyereiere skal skrive under på en egen erklæring (vedlagt i husordensregler). Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 450 i Oslo kommune. Andelsnr. 8 i Sverdrupsg 26 Borettslaget med orgnr. 966981555



### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/450:

11.12.1877 - Dokumentnr: 923578 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

27.07.1899 - Dokumentnr: 900823 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

22.08.1996 - Dokumentnr: 46249 - Erklæring/avtale Forelegg etter pbl. pgf. 114 med krav om utbedring av mangler

Kan kun slettes etter samtykke fra Plan og bygn.etaten

25.04.2002 - Dokumentnr: 27001 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:12

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:4  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:5  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:6  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:7  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:8  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:9  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:10  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:11  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:12  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:13  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:14  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:15  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:16  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:17  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:18  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:19  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:20  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:21  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:22  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:23  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:24  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:25  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:635 Snr:1  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:635 Snr:2  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:635 Snr:3  
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:635 Snr:4  
Rett til bruk av uteareal  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Bestemmelse om adkomstrett  
Forplikelse til å utbedre eiendommen i samsvar med

kommunale krav til utbedringsstandard  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Eiendoms- og byfornyelsesetaten

11.12.1877 - Dokumentnr: 900276 - Opprettelse av matrikkelenheten  
OPPRETTELSE - FRADELTA FRA TRONDHEIMSVEIEN 40 - UTGÅTT

11.07.1996 - Dokumentnr: 37855 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:3  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:390 Snr:17  
Bruksrett til del av eiendommen  
rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra dir. i etat for eiendom og utbygging i Oslo.

Gjelder denne registerenheten med flere

13.02.2001 - Dokumentnr: 8503 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:1  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:2  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:4  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:5  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:6  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:7  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:8  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:9  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:10  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:11  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:12  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:13  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:14  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:15  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:16  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:17  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:18  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:19  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:20  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:21  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:22  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:23  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:24  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:589 Snr:25  
Bestemmelser om bruk av gårdsrom  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten  
Gjelder denne registerenheten med flere

### Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:



- Expeditions-Dokument Trondheimsveien 42 (nå Sverdrups gate 26). Oppføring av Våningshus, attestert 24.04.1900.

- Ferdigattest - Sverdrups gate 26. Arbeidets art: Utbedring av 15 leiligheter. Datert 27.12.1993.

- Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av pipe). Datert 20.03.2017.

- Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 13.09.2021.

Bygningstenginger:

Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger, datert 23.12.1992, bortsett fra at balkonger er oppført i ettertid.

#### **Vei, vann og avløp**

Vei: Kommunal vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

#### **Regulerings og arealplaner**

Sverdrups gate 26A er regulert til bolig m. tilhørende anlegg, reg. best. S-2255.

#### **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.

Fra forretningsføreropplysninger:

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som

brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr. år.

#### **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/hjemmeldokument 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**

5 100 000 (Prisantydning)

140 918 (Andel av fellesgjeld)

5 240 918 (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)

5 242 268 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 250 168 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 252 968 (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 deknings salg 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 kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16390,-, oppgjørshonorar kr 6900,- og visninger kr 2800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 16990,-. 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**

Monica Frøseth

Partner / Eiendomsmegler

monica.froseth@aktiv.no

Tlf: 480 35 999

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO

Tlf: 230 80 700

#### **Salgsoppgavedato**

19.02.2025

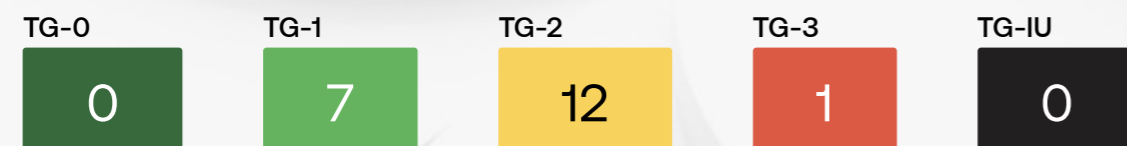


# Sverdrups gate 26A 0559 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet  
Byggeår: 1896  
BRA: 47 m<sup>2</sup>  
BRA (ny arealstandard): 53 m<sup>2</sup>  
BRA-i (ny arealstandard): 47 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



## 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/revirenten 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/27416>

### 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: Kjøkken, målt ca 2,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Entre, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m. Soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og stue. TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og soverom.

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 1993 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. Eier opplyser om trekk fra soveromsvinduer.

##### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer fra 1993 bør påregnes i nær fremtid.

#### Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

##### Oppsummering

Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur er forblendet med våtromsplater i bad, tilstøtende til ildsted i stue, og kan derfor ikke besiktiges. Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.

Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur i stue.

Det er løstliggende ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbar materiale på gulv.

TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbar materiale på gulv stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.



### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Ny kjøkkeninnredning i 2009 i henhold til tidligere eier.

Lyse, folierte, lett profilerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte fliser er montert på vegg over del av benk.

Integrert komfyr med keramisk platetopp og kjølfrys. Frittstående oppvakmaskin.

Komfyrvakt er ikke montert.

TG-2 er satt med tanke på at enkelte skapstammer og fronter er preget av bruksslitasje og at folien har løsnet fra fronter, at heltre benkeplate er preget av fuktskjolder og fargenyanser/svertesopp, lokal mindre sprekkdannelse i området rundt oppvaskum, samt åpen spalte mellom to dørfronter til benkeskap og opp mot underkant benkeplate, forholdet tilsier at dørfrontene ikke har riktig størrelse i forhold til skapstammene.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

### Oppsummering av avtrekk

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.

Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## Avløpsrør

### Oppsummering

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.

TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.

## Vannledninger

### Oppsummering

Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad.

Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken.

Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, bortsett fra at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken var hard å stenge og derfor ikke funksjonstestet.

TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og funksjonsfeil ved at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken ikke lot seg stenge.

### Anbefalte tiltak

Utskiftning av vannrør fra ca 1993 bør påregnes på noe sikt.

## Elektrisk

### Oppsummering

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 bygnings sakkyndig 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.

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 etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.

### Anbefalte tiltak

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

## Ventilasjon

### Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Det er montert luftespalter i vindusrammer.

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 samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.

## Våtrom

### Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm. Tilfredsstillende fall på baderomsgulv utenfor dusjsone.

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

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på:

Tetningslister mot endeved av våtromsplater i nedkant har stedvis løsnet.

Stedvis glipper i skjøter av våtromsplater på vegger i badet. Dette er spesielt uheldig i dusjsone da faren for fuktvandring inn i veggsjiktet øker. Det bør følges med på negativ utvikling av bredden på glippene mellom våtromsplatene da det er disse som fungerer som fuktsperre og skal være vannbestandige.

Våtromsvinyl på gulv har lokalt løsnet fra underlag i et mindre område innenfor døråpning.

Åpent veggfelt lokalt rundt avløpsinntak til klosett.

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av overnevnte forhold anbefales i nær fremtid.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG- 2 er satt med tanke på at tettesjikt på vegger (våtromsplater fra 2010) har en dårlig kvalitet i skjøter (se overliggende punkt «Overflater») som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, at Våtromsvinyl på gulv fra ca 2010 lokalt har løsnet fra underlag i område ved døråpning, samt alder på plast gulvsluk fra 1992.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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



#### Oppsummering av ventilasjon

Det ble registreres dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.

TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

#### Øvrig: Gulv

#### Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at tregulv i entre og kjøkken er preget av bruksslitasje og stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**12.2.2025**

Rapportdato  
**13.2.2025**

### Hjemmelshavere

Navn: **Julie Embrå**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningsakkyndig

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 26A, 0559 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **228**

Bruksnr: **450**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **8**

Leilighetsnr:

Byggeår: **1896**

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, bakgård 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. Etasjeskillere av trebjelkelag med isolasjon av stubbloftsleire.

Saltakkonstruksjon i tre tekke med takpanner. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Utvendige fasader fremstår som normalt godt vedlikeholdte byggeår tatt i betraktning, men behov for lokale utvendige oppgradering kan forekomme.

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

## 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 boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, 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	47	47	0	Entre, bad/wc, kjøkken med utgang balkong, stue og soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>47</b>	<b>47</b>	<b>0</b>		

#### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	47	47	0	0	3
1. etasje/2. etasje	2	0	2	0	0
Kjeller	4	0	4	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>47</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,1 m<sup>2</sup> og en bod med adkomst fra felles trappeoppgang mellom 1.- og 2. etasje på ca 1,6 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt, overbygget balkong på ca 3,4 m <sup>2</sup> . 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 spilerekverk i stålkonstruksjon.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført ny i ca 2016.	
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 byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	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 100 cm fra topp tregulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.

Balkongen er ikke teknet 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 1993.
2-lags isolerglass vinduer fra 2016 i fløy balkongdør.
Luftespalte er montert i vindusrammer.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås.



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
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1993 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.</p> <p>I tillegg er enkelte vindusrammer utvendig preget av aldring, malingavflassing og noe oppsprekking i trevirke.</p> <p>Eier opplyser om trekk fra soveromsvinduer.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vinduer fra 1993 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
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Kjøkken, målt ca 2,9 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Stue, målt ca 2,7 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p> <p>Soverom, målt ca 1,2 cm over en lokal lengde på 2,0 m.</p>	
<p>TG-3 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i kjøkken og stue.</p> <p>TG-2 er satt med tanke oppgitte skjevheter/høydeforskjeller på gulv i entre og soverom.</p>	
<p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i gården eller som har behov for umiddelbare tiltak.</p>	
<p>Underliggende prisestimat på utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>50 000 - 150 000</b>

### 6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Pipeløp er rehabilitert i regi av borettslaget med antatt nye innvendige keramiske rør i ca 2017.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peisovn i stue, montert ny i 2014 i henhold til tidligere eier.	
Peisen er ikke funksjonstestet på befaringdag. 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?	Ja
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen</b>	<b>TG-2</b>
<p>Pipemur kan besiktiges fra to sider i stue. Pipemur er forblendet med våtromsplater i bad, tilstøtende til ildsted i stue, og kan derfor ikke besiktiges.</p> <p>Det stilles kun krav til at pipemur er mulig å besiktige fra 2 sider når pipeløp er innvendig rehabilitert med f.eks keramiske rør, i henhold til brannforskrifter.</p>	
<p>Det ble ikke registrert avvik ved besiktigelse av tilgjengelig pipemur i stue.</p>	
<p>Det er løstliggende ildfast glassplate i front av peisovn mot brennbart materiale på gulv.</p>	
<p>TG-2 er satt med tanke på at ildfast plate mot brennbart materiale på gulv stedvis ikke er montert minimum 30 cm ut fra døråpningen til peisovnen, forholdet er ikke i henhold til brannforskrifter.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p> <p>På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak.</p>	

### 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-2
<p>Ny kjøkkeninnredning i 2009 i henhold til tidligere eier.</p> <p>Lyse, folierte, lett profilerte fronter fra IKEA med heltre eik benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Malte fliser er montert på vegg over del av benk.</p> <p>Integrert komfyr med keramisk platetopp og kjølfrys. Frittstående oppvakmaskin.</p> <p>Komfyrvakt er ikke montert.</p>	
<p>TG-2 er satt med tanke på at enkelte skapstammer og fronter er preget av bruksslitasje og at folien har løsnet fra fronter, at heltre benkeplate er preget av fuktskjolder og fargenyanser/svertesopp, lokal mindre sprekkdannelse i området rundt oppvaskkum, samt åpen spalte mellom to dørfronter til benkeskap og opp mot underkant benkeplate, forholdet tilsier at dørfrontene ikke har riktig størrelse i forhold til skapstammene.</p>	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
<p>Det anbefales å montere komfyrvakt.</p> <p>Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <a href="https://www.dsb.no">https://www.dsb.no</a></p>	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra antatt 2009.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
<p>TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren.</p> <p>Det er ikke montert avtrekksrør fra ventilatoren og ut av overskap.</p>	
Anbefalte tiltak avtrekk	
<p>Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.</p>	

## 6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger, datert 23.12.1992, bortsett fra at balkonger er oppført i ettertid.	
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
<p>Expeditions-Dokument Trondheimsveien 42 (nå Sverdrups gate 26). Oppføring av Våningshus, attestert 24.04.1900.</p> <p>Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Fasadeendring (oppføring av balkonger). Datert 13.09.2021.</p> <p>Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A-B. Tiltaksart: Endring/repasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av pipe). Datert 20.03.2017.</p> <p>Ferdigattest - Sverdrups gate 26. Arbeidets art: Utbedring av 15 leiligheter. Datert 27.12.1993.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
<p>Brannslukkingsapparat fra august 2021.</p> <p>Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt fellesareal.</p> <p>Brannstige er montert på fasade mot bakgård.</p>	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
<p>Plastrør er benyttet som synlige avløpsrør i leiligheten.</p> <p>Felles plast avløpsopplegg.</p>	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles avløpsopplegg fra antatt ca 1993.</p> <p>Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra ca 1993 og 2010 i bad og ca 1993 og 2009 i kjøkken.</p>	
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?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
<p>Det er flere boenheter i gården, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.</p> <p>Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.</p> <p>Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p>	
<p>TG-2 er satt med tanke på at avløpsrør i leiligheten fra ca 1993 har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.</p>	

## 6.8 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
<p>Kobberrør er benyttet i leiligheten.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Felles varmtvannsberedere i kjeller 3 x 280 liter fra 2022.</p> <p>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra ca 1992.</p> <p>Innvendige vannrør i leiligheten er hovedsakelig fra ca 1993.</p>	



Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
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?	Ja
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Stoppekraner til tappesteder i bad er montert i rørsjakt bak luke i vegg i bad. Stoppekraner på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt, bortsett fra at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken var hard å stenge og derfor ikke funksjonstestet.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at vannrør fra ca 1993 har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer og funksjonsfeil ved at varmtvannskran i benkeskap i kjøkken ikke lot seg stenge.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utskiftning av vannrør fra ca 1993 bør påregnes på noe sikt.	

## 6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. To hovedsikringer som skrusikringer av ukjent størrelse.	
Type anlegg	Delvis skjult
Elektrisk oppvarming i leiligheten.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Gulvvarme i bad fra ukjent år. Forøvrig er elektrisk anlegg i bad i vesentlig grad montert nytt i 2010 og i kjøkken fra 2009. Det elektriske anlegget i sikringsskapet med automat sikringer fra ca 1993 og eldre skrusikringer fra ukjent år.</p>	
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 sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 etter 1999, samt alder på deler av elektrisk anlegg i leiligheten.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
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.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad og i vegg i kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger. Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å etablere bedre ventilasjon og luftutveksling i leiligheten samt å feste avtrekksventil i kjøkken bedre til vegg.	



## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtromsvinyl på gulv og våtromsplater og mosaikkfliser på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført nytt i del av opprinnelig soverom i 1993 med bl.a nytt plast gulvsluk med klemring for foliemembran i dusjsone. Senere ble badet pusset opp i 2010 i henhold til tidligere eier med bl.a nye overflater (som beskrevet i overliggende punkt) på vegger og gulv, samt nytt sanitærutstyr.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra gulv ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,7 cm. Tilfredsstillende fall på baderomsgulv utenfor dusjsone.	
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på: Tetningslister mot endeved av våtromsplater i nedkant har stedvis løsnet. Stedvis glipper i skjøter av våtromsplater på vegger i badet. Dette er spesielt uheldig i dusjsone da faren for fuktvandring inn i veggsjiktet øker. Det bør følges med på negativ utvikling av bredden på glippene mellom våtromsplatene da det er disse som fungerer som fuktsperre og skal være vannbestandige. Våtromsvinyl på gulv har lokalt løsnet fra underlag i et mindre område innenfor døråpning. Åpent veggfelt lokalt rundt avløpsinntak til klosett.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Utbedring av overnevnte forhold anbefales i nær fremtid.	
<b>Membran, tettesjikt og sluk</b>	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring.	
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?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.	
TG- 2 er satt med tanke på at tettesjikt på vegger (våtromsplater fra 2010) har en dårlig kvalitet i skjøter (se overliggende punkt «Overflater») som gjør tettheten usikker i tiden som kommer, at Våtromsvinyl på gulv fra ca 2010 lokalt har løsnet fra underlag i område ved døråpning, samt alder på plast gulvsluk fra 1992.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt og gulvsluk anbefales i nær fremtid.	

## Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselens servant og ettgrens servantbatteri montert på heltre eik benkeplate med underliggende opplegg vaskemaskin. Veggmontert speil med integrert lys i speilfronter over servant. Ett veggmontert skap uten dørfront. Klosett. Veggmontert, svingbar dusjvegg av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Dusjvegg mangler dørrep. Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

## Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Det ble registreres dårlig sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	
TG-2 er satt med tanke på manglende ventilering i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	



### Fuktmåling

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

<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet på grunn av bakplate i garderobeskap og utforet heldekkende kasse i soverom mot bad.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i bad mot mosaikkfliser, det ble ikke registrert negative forhold.	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 1992 eller oppgraderingen av badet i 2010.	

## 6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Våtromsvinyl i bad, forøvrig lakkert tregulv.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-2</b>
TG-2 er satt med tanke på at tregulv i entre og kjøkken er preget av bruksslitasje og stedvis større glipper mellom trebord fra opprinnelsen.	

## 6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Våtromsplater og mosaikkfliser i bad, malte plater/mur i stue, forøvrig malt plater.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Malte plater i alle rom.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,90 m.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

## 6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dørblader fra 2024, montert inn i eldre dørrammer.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner. Frittstående garderobeskap i soverom.	
<b>Oppsummering av øvrig</b>	<b>TG-1</b>

## 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 Varmtvannsbereeder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250043	
Selger 1 navn	
Julie Embrå	
Gateadresse	
Sverdrups gate 26A	
Poststed	Postnr
OSLO	0559
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtid
Polise/avtalnr.	28719709

### Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JE

Document reference: 1002250043



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 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
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 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
- 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
- 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
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 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

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



## Tilleggskommentar

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikrede næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstignende 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.

## E-Signing validated

secured by 

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Julie Embrå	942028c87522fd69f23436 24b749ac594b4755b3	16.02.2025 16:11:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250043

Document reference: 1002250043

- 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>



N. D. J.-No. 119 99  
2 Bilag.

2199  
97  
2307 - 2131  
97

11/8  
28/11.99

Ummeldelse  
6 Tegninger  
1 Skjema

**Expeditions-Dokument Nr. I**

angaaende *Overbygning og Stald*

paa Matr.-No. *42<sup>a</sup> Frøstijemmen*

Indleveret *13-2-97* Attesteret *17-4-1900*

Overendes D. Hrn. Bygningsetaten og Opman med henvisning til at jeg har søkt om å bygge en stald og overbygning på den gamle stalden som er beliggende på Frøstijemmen i Sverdrups gate 26. De på forespørsel bestemte og påskjedte skisser og planer er inngitt til bemerke.

Christians den *14-2-97*  
*O. Pjetke Høltensmann*

Guden er 125<sup>m</sup>, iøvrigt intet at bemerke.  
d. u. s.  
I reguleringsplanens fravar  
et bjørkes.

353  
97

119  
97

Tatt at bemerke.  
d. u. s. - *Volmar Løp.*

Overendes den ærede Sundhedskommisssion  
til Beklæring.  
Kristiania 20. juli 1897  
*O. Pjetke Høltensmann*



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS  
Postboks 2089  
1760 HALDEN

Deres ref.: Vår ref.: 201702037-4 Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg Dato: 20.03.2017  
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SVERDRUPS GATE 26 A OG B Eiendom: 228/450//  
Tiltakshaver: BORETTSLAGET Adresse: Sverdrups gate 26, 0559 OSLO  
Søker: PIPE EKSPERTEN AS Adresse: Postboks 2089, 1760 HALDEN  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

**Ferdigattest - Sverdrups gate 26 A Og B**

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt, 17.3.2017.

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 201702037			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Kart	Unummerert		1/5

**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**

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.03.2017 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder



www.oslo.kommune.no/pbe Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo  
postmottak@pbe.oslo.kommune.no Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo  
www.byplanoslo.no Sentralbord, tlf: 21 80 21 80  
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00  
Bankgiro: 1315.01.01357  
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA



BALKONGTEAM AS  
Trondheimsveien 426  
0953 OSLO

Deres ref.: Milla Flesche  
Vår ref. (saksnr.): 201511833 - 11  
Oppgis alltid ved henvendelse  
Saksbehandler: Mariam Sediqi  
Dato: 13.09.2021

Adresse: SVERDRUPS GATE 26 A-B  
Tiltakshaver: SVERDRUPSG 26 BORETTSLAGET  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus  
Eiendom: 228/450/0/0  
Søker: BALKONGTEAM AS  
Tiltaksart: Fasadeendring

### Ferdigattest – Sverdrups gate 26 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger på fasade mot bakgård, mottatt 04.02.2021

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.

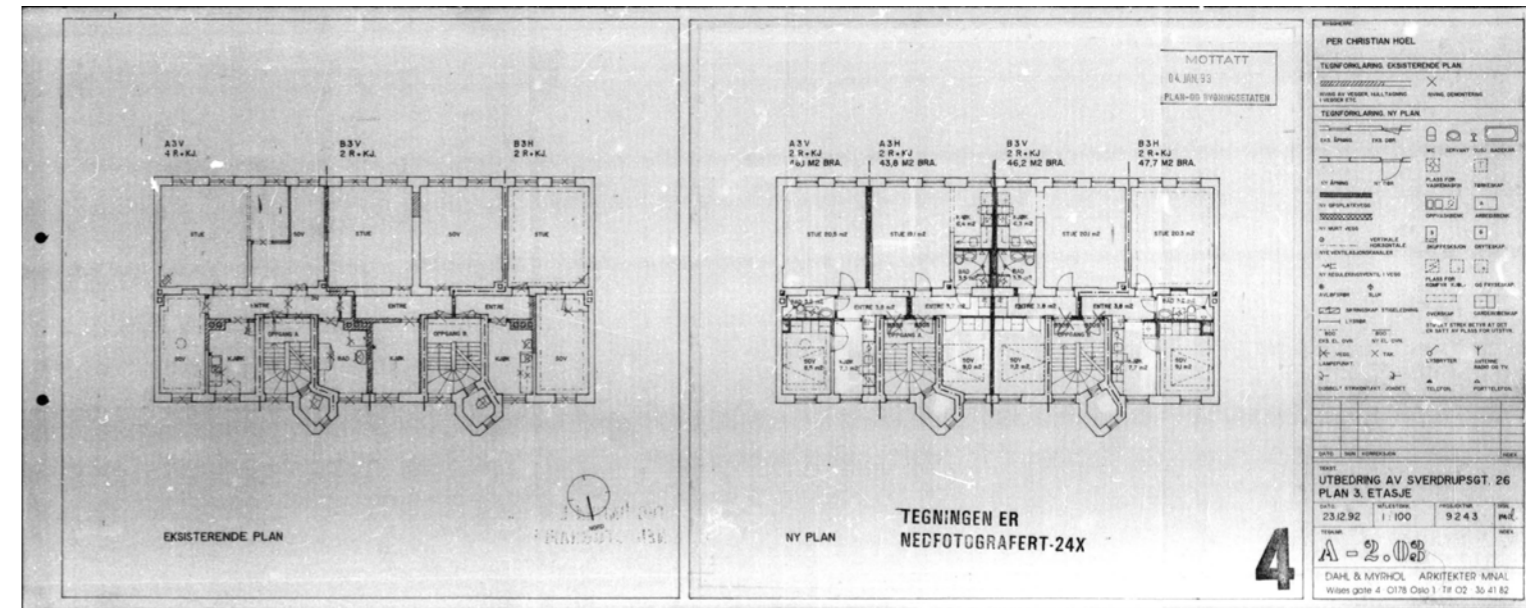
### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201511833

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2			1/11
Eksisterende plan 2 etasje			5/4
Eksisterende plan 3 etasje			5/5
Eksisterende plan 4 etasje			5/6
Eksisterende fasade			5/8

### 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->





# Vedtekter for Borettslaget Sverdups gate 26

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

- Vedtatt på generalforsamling 24. juni 1993.
- Endringer vedtatt på generalforsamling 29. mars 2001
- Endringer vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 5. april 2006

## 1 Innledende bestemmelser

### 1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Sverdups gate 26. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

### 1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### 1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### 2.1 Andeler

Borettslaget består av 15 andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

### 2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest

tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

Enhver andelseier skal få utlevert ett eksemplar av lagets vedtekter og andelsbrev.

### 2.3 Forkjøpsrett

Andelseierne i borettslaget kan ikke gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

## 3 Bruk av andelen

### 3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### 3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.



## 4 Bruksrett og vedlikehold

---

### 4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

### 4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som takterrasser, vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som takterrasser, rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

### 4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### 4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av

generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 5 Felleskostnader

---

### 5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## 6 Mislighold

---

### 6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt



ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

### **6.2 Fravikelse**

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdsloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

## **7 Generalforsamling**

### **7.1 Generalforsamlingen**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **7.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

### **7.3 Fullmektiger og rådgivere**

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

### **7.4 Habilitet**

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

### **7.5 Innkalling til generalforsamling**

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær general-

forsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

### **7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- godtgjøring til styret
- andre saker som er nevnt i innkallingen

### **7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

### **7.8 Styremedlemmer**

Borettslaget skal ha et styre bestående av en styreleder, to andre medlemmer og to varamedlemmer. Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Styrets leder velges særskilt.



### **7.9 Styrets oppgaver og myndighet**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene

### **7.10 Forretningsfører**

Laget skal ha en forretningsfører. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

### **7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører**

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

### **7.12 Misbruk av posisjon i laget**

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

## **8 Diverse**

---

### **8.1 Revisjon**

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

### **8.2 Endring av vedtekter**

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.



**HUSORDENSREGLER**  
**FOR**  
**BORETTSLAGET**  
**SVERDRUPSGATE 26**

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 16.10.95

**INNHOLDSFORTEGNELSE**

1. INNLEDNING	Side 3
2. REGELVERK	Side 3
3. STYRET	Side 3
4. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM	Side 4
5. INDRE VEDLIKEHOLD	Side 4
6. FORANDRINGER/TILBYGG ETC.	Side 5
7. FELLESROM OG OPPGANGER	Side 5
8. RENHOLD	Side 6
9. SØPPEL	Side 6
10. FELLES GÅRDROM/UTEAREAL	Side 6
11. DYREHOLD	Side 7
12. MELDINGER/OPPSLAG	Side 7
13. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE	Side 7
14. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE	Side 7
EGENERKLÆRING AV DYREHOLD	Side 8



**1. INNLEDING**

1.1 Borettslagets navn er BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 26.

Borettslaget er et andelslag med begrenset ansvar.

1.2 Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Det er andelseierne som i fellseskap er ansvarlig for at den felles eiendom blir holdt i førsteklassens stand.

Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av husleieinntektene. Det er derfor i alles interesse at hver enkelt andelseier og dennes husstand sørger for at borettslaget ikke blir påført unødige utgifter på grunn av skader.

Erstatning for slike skader vil kunne innkreves av borettslaget etter vanlige erstatningsregler.

1.3 Husordensreglerne har til formål å sikre beboerne gode boforhold og trygge godt naboskap. Husordensreglerne skal sikre ro, orden og trivsel i boligene og på borettslagets område.

**2. REGELVERK**

2.1 Følgende regler gjelder for BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 26:

1. Borettsloven.
2. Husleiekontrakten.
3. De til enhver tid gjeldene vedtekter.
4. Husordensreglene.
5. Generalforsamlingsvedtak.
6. Styrevedtak.

2.2 Brudd på reglene i punkt 2.1 gir styre etter 3 advarsler rett til å si opp leiekontrakten med den enkelte andelseier, eller utverke andre sanksjoner.

2.3 Leietaker har også ansvar for at ovennevnte regler overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

**3. STYRET**

3.1 Borettslaget ledes til enhver tid av et styre sammensatt og valgt slik vedtektene foreskriver.

3.2 Forslag til saker som ønskes behandlet av styret må leveres skriftlig.

**4. BRUK AV LEILIGHET OG ANDRE ROM**

4.1 Det skal i alminnelighet være ro mellom kl. 23.00 - kl. 06.00.

4.2 Banking og boring i vegger må utføres til minst mulig sjenanse for naboene og må ikke foretas på søndag og helligdag og ellers ikke i tidsrommet fra kl. 21.00 - kl. 08.00.

4.3 Erhvervsmessig virksomhet tillates bare etter avtale med styre.

4.4 Vannklosetter og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller slik at det kan føre til forstoppelse av, eller skade på felles avløp.

4.5 Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuelle vannskader.

4.6 Røykvarslere og brannslukningsapparat skal være forskriftsmessig plassert i samtlige leiligheter. Beboer er ansvarlig for at utstyret til enhver tid er i orden.

4.7 Beboerne plikter å sette seg inn i alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for bekjempelse av brann.

4.8 Til fellesanlegg for radio og TV må bare tilknyttes utstyr som er tilpasset anlegget.

4.9 Leiligheten må ikke brukes slik at bruken sjenerer andre.

**5. INDRE VEDLIKEHOLD**

5.1 Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, jfr. husleiekontrakten.

5.2 Alle rom holdes oppvarmet slik at vannet i ledningene ikke fryser.



**6. FORANDRINGER/TILBYGG ETC.**

- 6.1 Ytre forandringer/tilbygg av leiligheten kan ikke foretas uten styrets skriftlige samtykke.
- 6.2 Utvendige antenner kan ikke settes opp uten styrets skriftlige samtykke.
- 6.3 Indre bygningsforandringer som f.eks. riving av vegger kan foretas etter styrets samtykke. Endringene må ikke komme i konflikt med byggeforskriftene, og må byggemeldes dersom loven krever det.
- 6.4 Tilkopling av oppvask- og vaskemaskiner til varmtvann er forbudt.
- 6.5 Det er ikke tillatt å koble avtrekksvifter til leilighetens ventilasjonsanlegg.

**7. FELLESROM OG OPPGANGER**

- 7.1 Beboerne må påse at lys på loft og i kjeller holdes slukket.
- 7.2 Dører til loft, kjeller, oppganger og port skal holdes låst.
- 7.3 Sykler, ski, kjelker eller annet sportsutstyr skal ikke settes i oppganger eller andre rom som ikke er beregnet for dette, men i kjeller/loftsboder.
- 7.4 Barnevogner kan settes i trappoppgang, forutsatt at det ikke er til sjenanse.
- 7.5 Andre eiendeler som f.eks. møbler, kasser, esker o.l. skal ikke permanent oppbevares i fellesrom.
- 7.6 Det er strengt forbudt å oppbevare motorsykler, mopeder eller andre bensindrevne maskiner i kjelleren.

**HUSK! Brannforeskriftene må følges.**

**8. RENHOLD**

- 8.1 Det er beboernes ansvar å holde kjeller- og loftsboder, samt trapperommene og trapperomsvinduene rene.  
  
Beboerne vasker etter tur trapper og ganger når dette vurderes hensiktsmessig, dog minst en gang i måneden. De som bor i første etasje vasker platå foran egen inngang og trapp samt platå ned til utgangsdører. De øvrige vasker platå foran egen inngang samt trapp ned til neste platå. Fellesrom i kjeller og loft vaskes etter egen ordning fastsatt av styret.
- 8.2 Styret kan bestemme andre vaskeordninger.

**9. SØPPEL**

- 9.1 Alt søppel og spesielt skarpe gjenstander, skal pakkes godt inn. Det er ikke tillatt å legge søppel ved siden av kassene eller i fellesrommene i kjeller og loft. Det er strengt forbudt å kaste brennende gjenstander eller ildsfarlige selvantennelig avfall i søppelkassene.

**10. FELLES GÅRDSROM / UTEAREAL**

- 10.1 Borettslagets beboere plikter å følge de regler som er vedtatt for bruk av felles gårdsrom.
- 10.2 Grøntanlegg er felles eiendom og bruksområde. Vern av dette området er et felles interesse.
- 10.3 Den enkelte bruker av områdene rundt grill og sandkasse skal gjøre det som er nødvendig for orden og renhold. Matavfall skal ikke etterlates.
- 10.4 Etter bruk av grill skal utstyret rengjøres og asken tas bort.
- 10.5 Slåball og organisert fotballsparking er ikke tillatt. Barns foresatte skal holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på annen måte sjenerer naboer eller skader beplantningen.



**11. DYREHOLD**

Dyrehold er tillatt i borettslaget etter følgende regler:

- 11.1 Anskaffelse av hund/katt i borettslaget skal på forhånd være godkjent av borettslagets styre.
- 11.2 Lufting av hunder skal ikke skje i borettslagets felles gårdsrom. Forøvrig skal hunder føres i bånd innenfor borettslagets område. Eier av hund forplikter seg uten ogrunnet opphold til å fjerne ekskrementer fra trappeoppganger, plener og andre fellesområder.
- 11.3 Alle dyreeiere skal skrive under på en egen erklæring (vedlagt). Egenerklæringen om dyrehold betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på reglene om dyrehold kan betraktes som vesentlig mislighold av leiekontrakten.

**12. MELDINGER / OPPSLAG**

- 12.1 Meldinger fra borettslagets styre til andelseierne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensreglene.

Ved salg av leiligheter i borettslaget skal disse også lyses ut gjennom oppslag i begge oppganger.

**13. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLENE**

- 13.1 Forslag til endringer av, eller tillegg til husordensreglene leveres skriftlig til styret. Endringer av husordensreglene vedtas av generalforsamlingen.

**14. TOLKING AV HUSORDENSREGLENE**

- 14.1 Styret har kompetanse til å tolke husordensreglene og på dette grunnlag fatte vedtak. Styrets vedtak kan ankes til generalforsamlingen.

**EGENERKLÆRING OM DYREHOLD**

Jeg forplikter meg til å påse at mitt dyrehold ikke sjenerer andre beboere med lukt, bråk eller liknende.

Dersom det kommer klage over mitt dyrehold, er jeg inneforstått med at styret kan kreve dyret fjernet.

Jeg er kjent med og aksepterer borettslagets regler om dyrehold. Jeg vil overholde disse og de endringer som måtte bli vedtatt.

Oslo dato

.....



# Nabolagsprofil

Sverdrups gate 26A - 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	0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	14 min	1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min	1.7 km

## Skoler

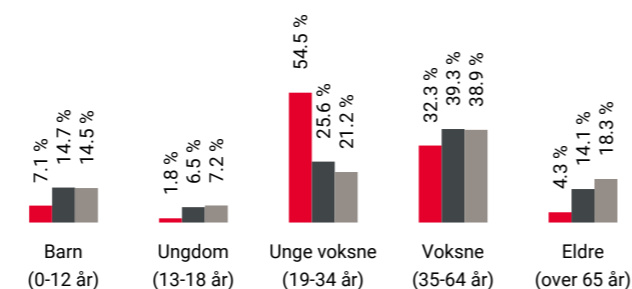
Lakkegata skole (1-7 kl.) 463 elever, 26 klasser	6 min	0.4 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	9 min	0.7 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	11 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	2 min	0.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	23 min	1.8 km
Hersleb videregående skole	6 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	3 min	0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min	0.3 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

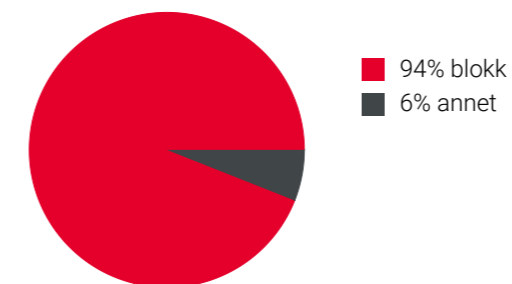
Shoppingutvalg  
Meget bra 87/100

Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

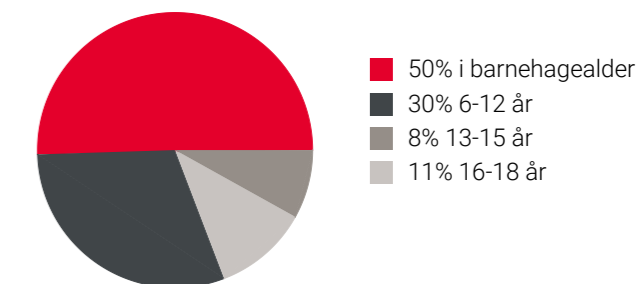
Sitat fra en lokalkjent



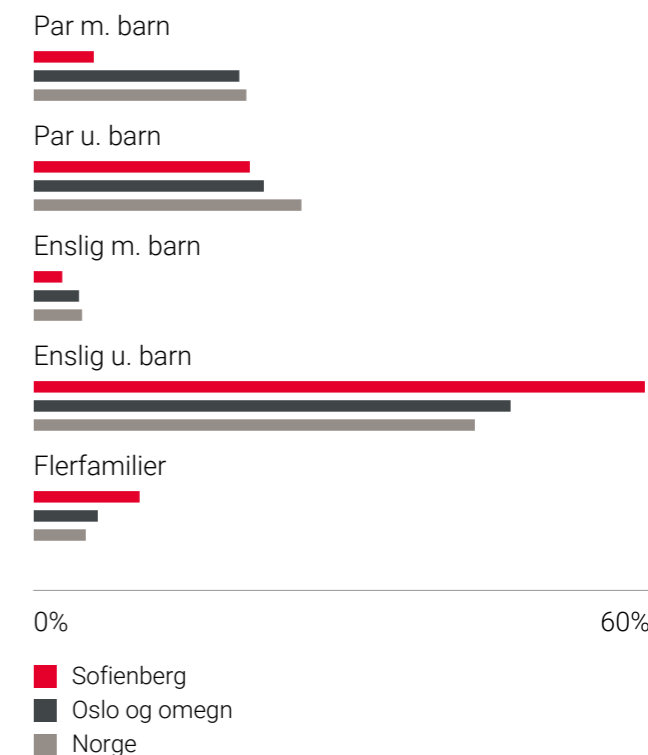
## Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	12 min
Boots apotek Grünerløkka	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



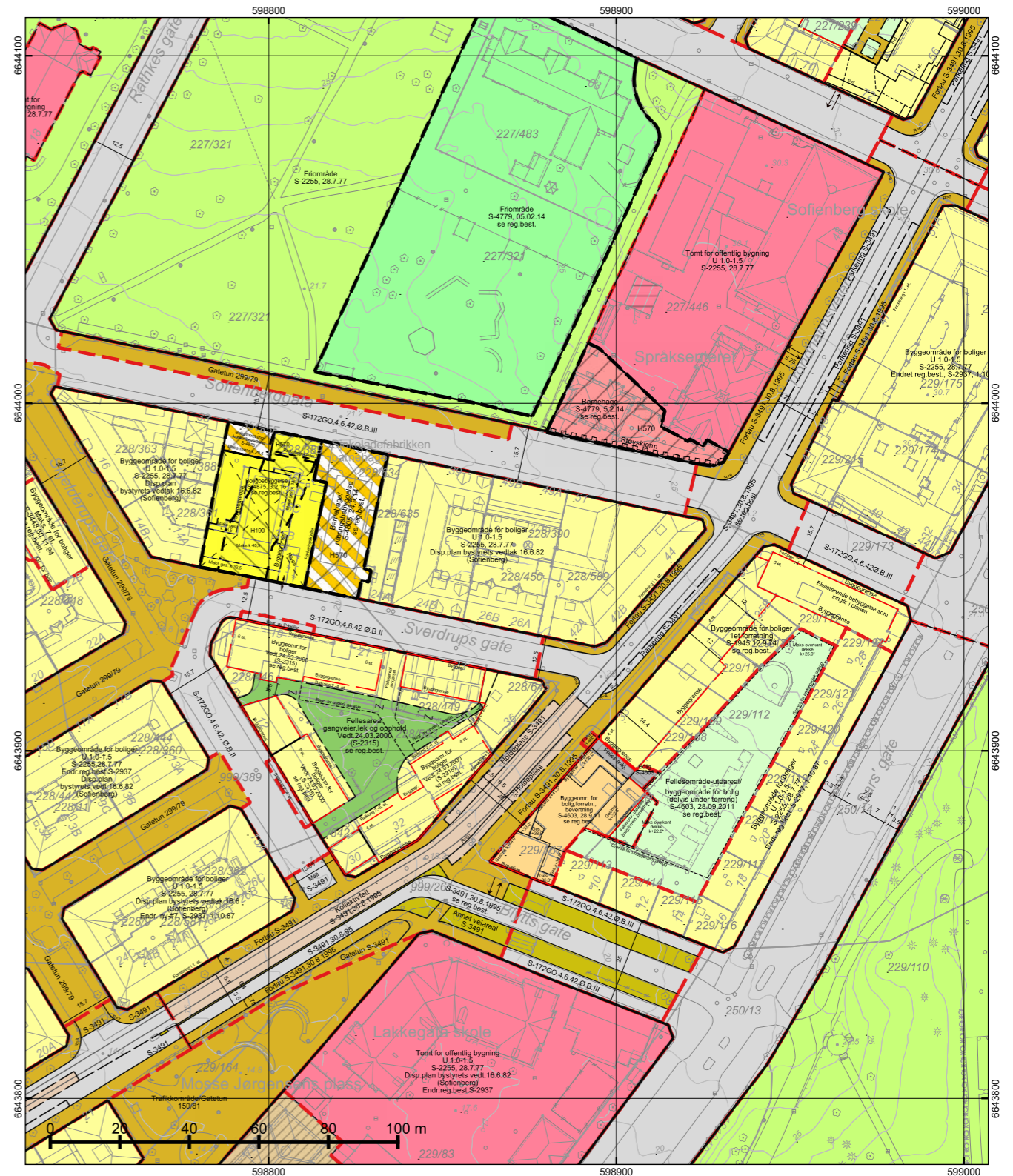
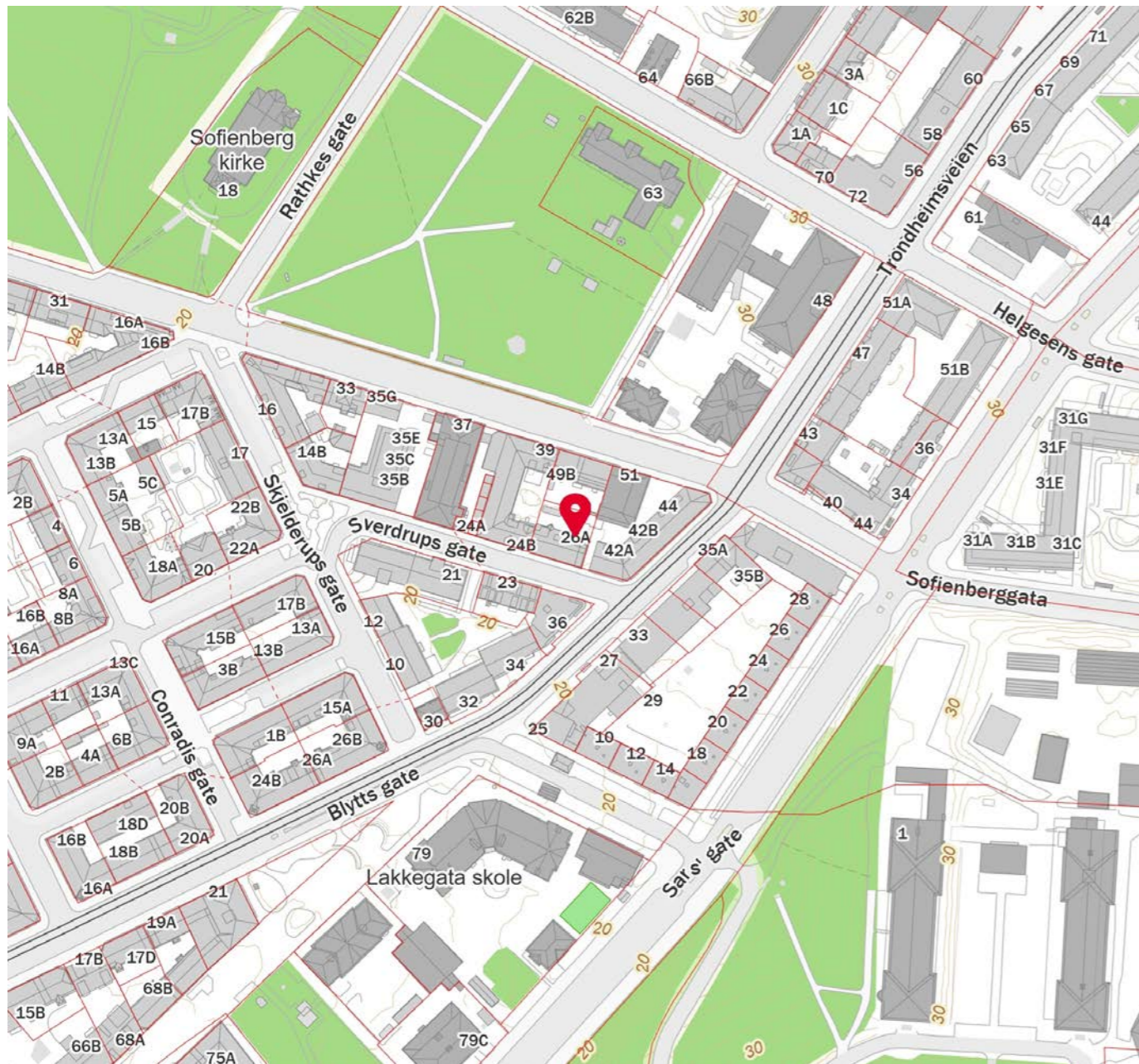
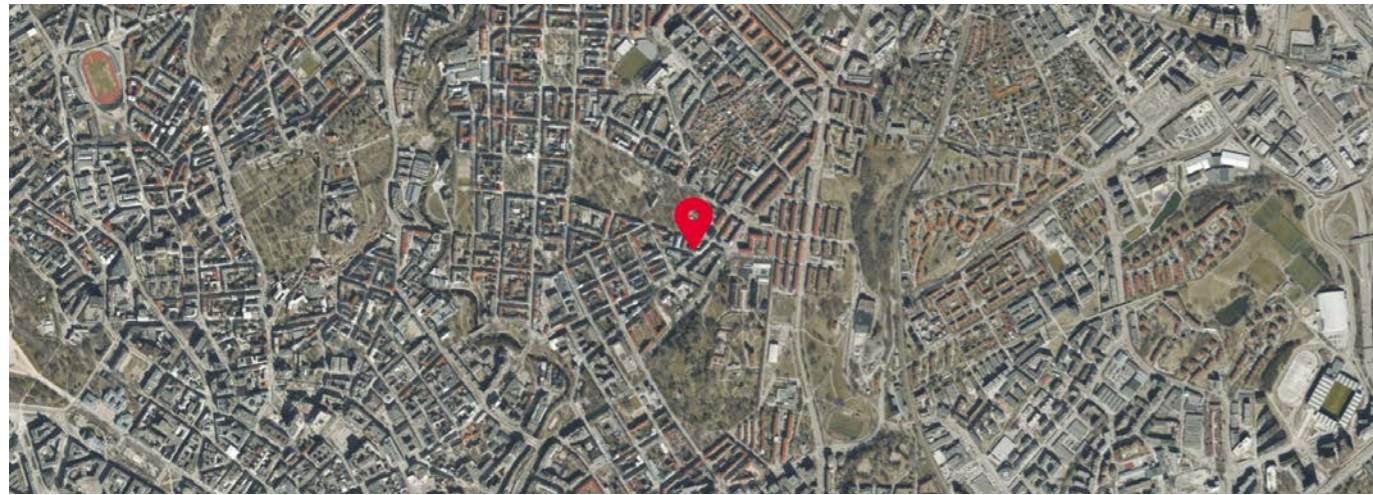
## Familiesammensetning



## Sivilstand

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





\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 03.02.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terreghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 138006/ 86504839 Adresse: SVERDRUPS GATE 26A Gnr/Bnr: 228/450</p>	

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

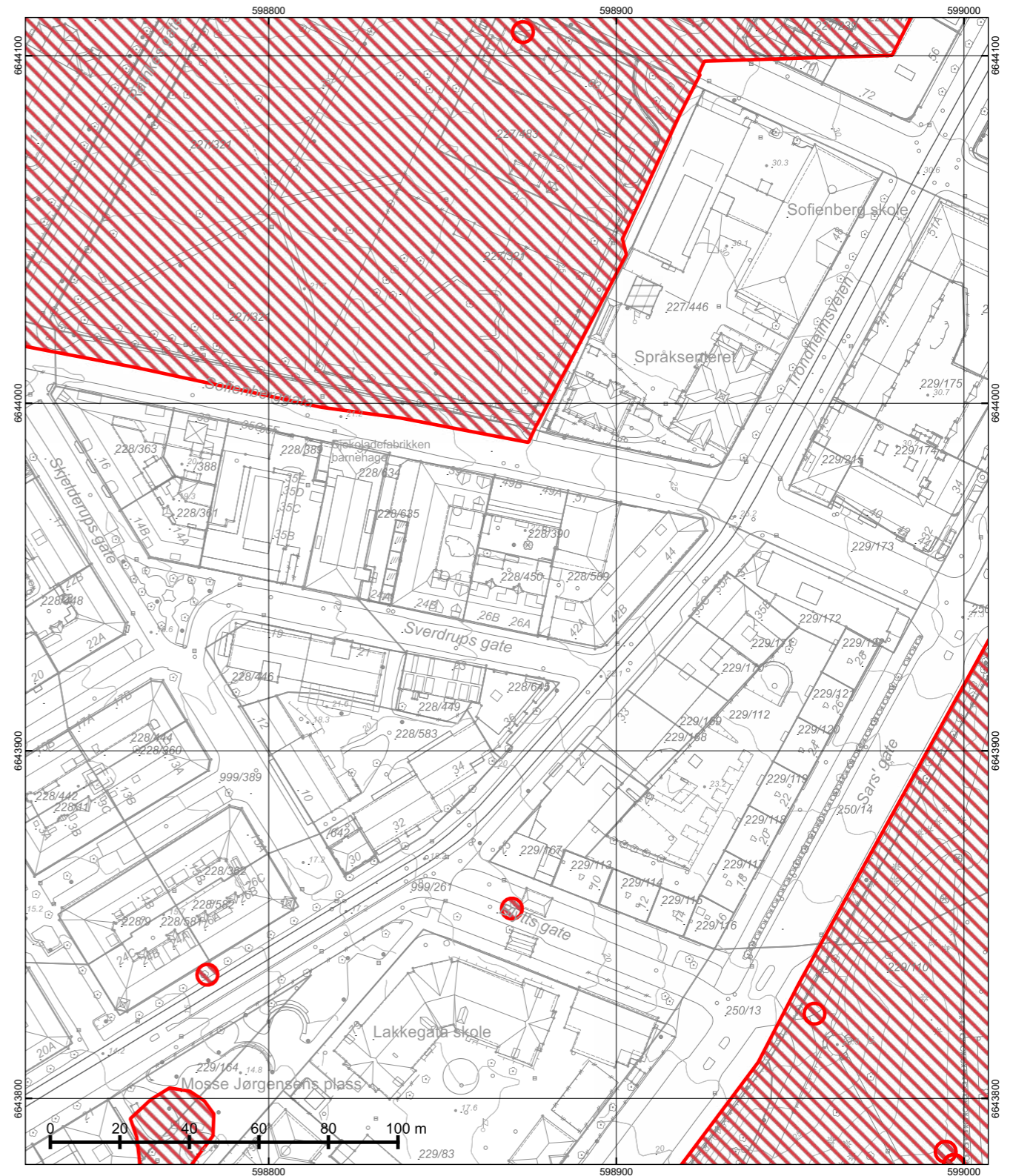


# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårds plass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 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
  
- 73 - Felles gangareal
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 913 - Formålvgrensning
- 925 - Gesimlinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
  
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
  
- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensning i beb. plan
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

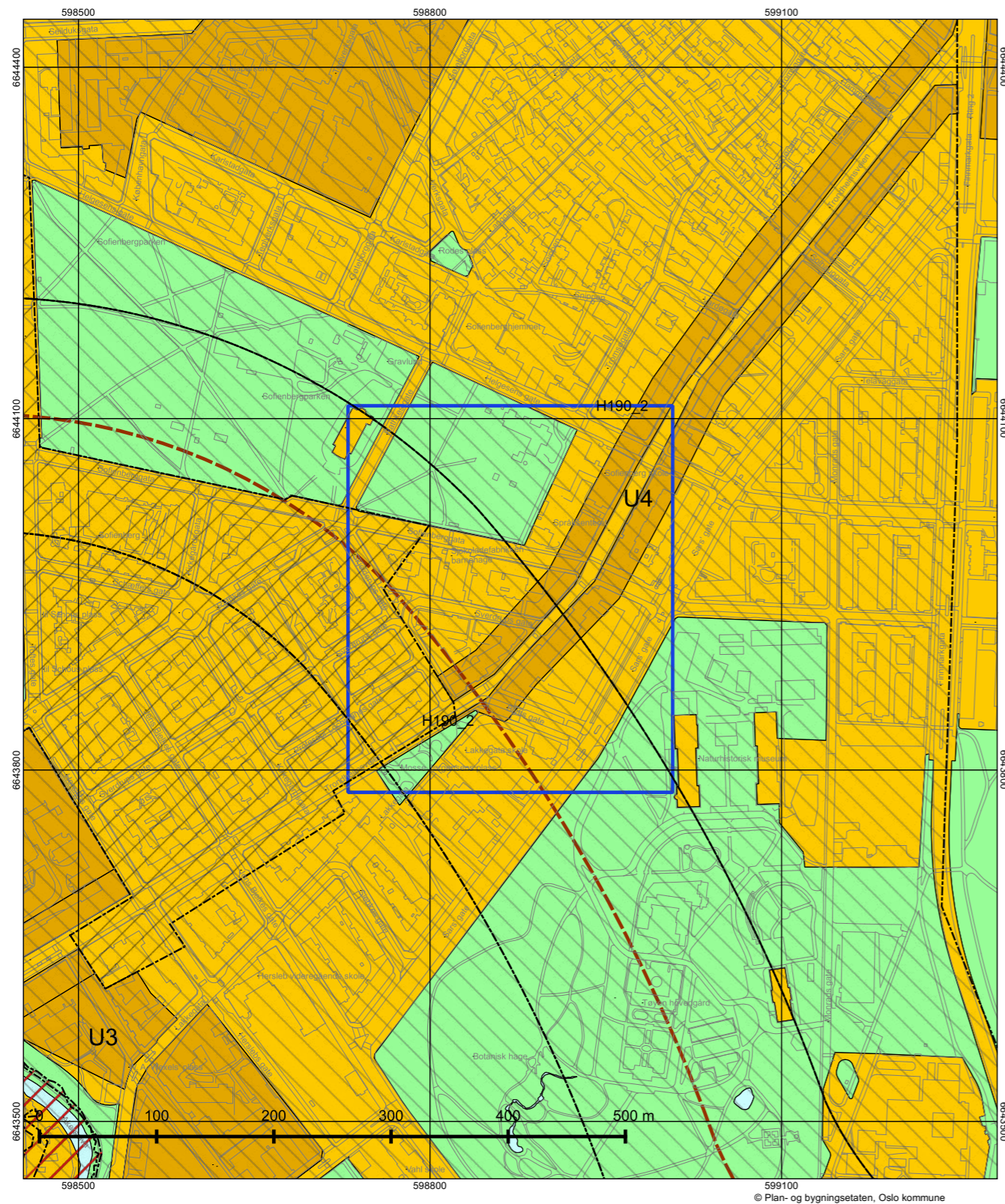
- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 03.02.2025                  Bruker: FME                  Målestokk 1:1000                  Ekvidistanse 1m                  Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32                  Høydereferanser                  - Reguleringsplan: Se reg.best.                  - Bakgrunnskart: NN2000                  Originalformat: A3</p>	<b>Naturmangfold</b>	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.
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).                  – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsoverføring. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
PlottID/Best.nr: 138006/ 86504839 Adresse: SVERDRUPS GATE 26A Gnr/Bnr: 228/450	Deres ref.: 13229/ MAFI@MSAKTV Kommentar:	





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

### Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- +— Sporveg (tunnel), fremtidig
- +— Sporveg (tunnel), eksisterende
- +— Sporveg, eksisterende
- +— Sporveg, fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), fremtidig
- +— Jernbane (tunnel), eksisterende
- +— Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- ↑ Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- ..... Aktivitetssone marka
- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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



Oslo

Dato: 03.02.2025  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 138006/86504839  
 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.







## 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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

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. PLUSdekningen 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 4 900/5 100/5 800 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](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://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](http://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](mailto: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.



Rett skal være rett. For alle.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- 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).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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).

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Sverdrups gate 26A  
0559 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika  
**Saksbehandler:** Monica Frøseth

**Telefon:** 480 35 999  
**E-post:** monica.froseth@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

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 videreformidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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