



aktiv.

Sverdrups gate 17A, 0559 OSLO

**Lys og Lekker 2-roms i høy 1.etg |
Trafikkstille gate på Løkka | Perfekt
førstegangskjøp | Stukkatur |
Vedovn**



Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

Kristoffer Ottesen

Mobil 465 03 502

E-post kristoffer.ottesen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Fellesgjeld: Kr 299 363,-
Omkostn.: Kr 1 350,-
Total ink omk.: Kr 4 490 713,-
Felleskostn.: Kr 4 607,-
Selger: Kristin Håberg
Johan Martinius Bergseth

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1904
BRA-i/BRA Total 37/39 kvm
Tomtstr.: 454.8 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 228, bnr. 444
Andelsnr.: 13
Oppdragsnr.: 1008250279

Ditt nye hjem?

Lys og attraktiv 2-roms med en ettertraktet beliggenhet på Grünerløkka, rett ved Sofienbergparken. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje, tilbaketrukket i en trafikkstille gate, med soverom vendt mot et rolig, grønt gårdsrom.

Boligen har store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys, og en lun atmosfære med både peis og klassisk stukkatur i det høye taket. Fargene er lyse og harmoniske, og planløsningen er sosial og effektiv – fordelt mellom entré, bad, stue, kjøkken og soverom.

Kjøkkenet er pent og praktisk, badet romslig og flislagt. Leiligheten disponerer i tillegg en loftsbod, som gir ekstra lagringsplass.

Høydepunkter:

- Perfekt førstegangskjøp
- Høy 1. etasje
- Ekstern bod i loft
- Stukkatur
- God planløsning
- Trafikkstille gate
- Nærhet til "alt"



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Eierskifterapport	39
Egenerklæring	54
Boligopplysninger	59
Husordensregler	61
Vedtekter	63
Energiattest	68
Nabolagsprofil	69
Budskjema	77

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 37 m²

BRA - e: 2 m²

BRA totalt: 39 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 37 m² Entré, stue, kjøkken, bad og soverom

5. etasje

BRA-e: 2 m² Bod loft (gulvareal på ca. 3,5 m²)

Ikke målbare arealer

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

454.8 m²

Tomtebeskrivelse

Boligblokk har felles skjermet bakgård avgrenset med låste porter. Fint opparbeidet steinbelagt område med beplantning av trær og busker. Området har felles sykkelparkering og felles sittegrupper.

Beliggenhet

Sentralt, sosialt og grønt – midt i hjertet av Grünerløkka

Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket til, samtidig bare et steinkast unna alt det pulserende livet på Grünerløkka. Her bor du midt i et av Oslos mest sjarmerende områder, omgitt av hyggelige spisesteder, små antikvitetsbutikker, barer og kafeer. Ta deg en rusletur i nabolaget – du vil raskt oppdage lokale perler som Perla, Vespa, Humla og Apostrophe. Hver tur byr på nye opplevelser og kanskje din neste favorittplass.

Like i nærheten finner du også flere kulturelle høydepunkter som Schous kulturstasjon, Ringen kino, Dansens Hus, Riksscenen og Popsenteret – alt innen kort gangavstand. Her har du alt du trenger rett utenfor døren, men likevel en rolig og behagelig atmosfære når du kommer hjem. Fra liv og røre på Løkka til fred og ro i egen stue – akkurat slik mange drømmer om.

Nærområdet byr også på flotte grøntområder. Sofienbergparken ligger bare et par minutters gange unna, perfekt for piknik, trening eller en rolig stund i solen. Går du oppover, finner du den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka, mens en spasertur i motsatt retning tar deg til Botanisk hage og videre til Tøyen. Ola Narr byr på lek og moro sommer som vinter, og ønsker du en lengre tur, når du Karl Johan og Jernbanetorget på rundt 15 minutter til fots.

Daglige ærend ordnes enkelt med både Kiwi, Joker og Rema 1000 rett i nærheten, og et rikt utvalg av spennende, internasjonale butikker og restauranter langs Trondheimsveien.

For den treningsglade finnes flere sentre i umiddelbar nærhet – blant annet SATS Elixia, Evo og Fitness24. I tillegg ligger Dælenenga idrettsanlegg med kunstgressbane og ishall samt Fagerheimen Tennisklubb like ved. Ønsker du frisk luft og natur, tar 31-bussen deg til Lillomarka på kun 15 minutter – et av Oslos beste turområder.

Offentlig kommunikasjon:

- 30-bussen fra Herslebs gate (ca. 3 min. gange) til Oslo S på 7 minutter
- 31-bussen fra Sars gate (ca. 4 min. gange) til Oslo S på 9 minutter
- 11-trikken fra Schous plass (ca. 6 min. gange) til Oslo S på 6 minutter
- T-banen ligger omtrent 10 minutters gange fra leiligheten

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Kjetil Granberg

Type tekst

Eierskifterapport

Byggemåte

Bolig i betongkonstruksjon med saltakkonstruksjon. Etasjeskillere i treverk, inntrukne vinduer med tradisjonell omramming. Pusset veggfasader.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Kjetil Granberg. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 for følgende bygningsdeler-/komponenter:

Gulv på bad:

- Nedslagsfelt rundt sluk har ikke tilstrekkelig størrelse, men er avgrenset med dusjdør for å forhindre vannsøl utenfor dusjsone
- Fallforholdet på 1:100 på gulv utenfor dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Avskalling på enkelte gulvflis

Membran, tettesjiktet og sluk på bad:

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det mangler forsegling i gjennomføringer fra servant. For et komplett vanntett system skal gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. se punkt 6.1
- Toalett festet mot gulv. Forsegling i membran kan være brutt og vanninntrenging her kan forårsake skader i konstruksjonen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved

direkte fuktpåkjenninger etter
hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

Kjøkken:

- Manglende forsegling på kjøkkenbenk rundt kum. Det avdekkes fuktmerker på underside av kjøkkenbenk. Manglende forsegling rundt kum fører til av vannsprut fra armatur renner mellom kum og benk og forårsaker fuktmerker på underside av benkeplate.
- Oppsvelling i benkeskap under kum. Sannsynlig årsak for fuktdannelse her er manglende forsegling mellom kum og benkeplate. Benkeplate mot vegg er belistet og kan derfor ikke kontrolleres for forsegling. Manglende forsegling kan føre til fuktskader på gulv og konstruksjon og det kan over tid utvikle seg råte og soppdannelser
- Fuktskjolder på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det mangler forsegling som hindre damp opp mot benkeplate
- Bruksmerker på sokkel
- Fronter trenger justering
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasjer og fuktskader som krever reparasjon eller utskiftning. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

Andre rom:

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.
- Noe knirk i terskler. Bruksmerker og enkelte hakk i parkett.
- Langsgående sprekk på vegg/stukkatur mot himling i stue

Vinduer og ytterdører:

- Detaljering gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i vegg, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold beslag uten oppbrett
- Enkelte vinduer trenger justering
- Vannbrett mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon

WC og innvendige vann- og avløpsrør:

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger VVS anlegg bestående av kobberør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner
- Noe ulyd i røranlegget som antas å være ifbm pågående rørarbeid utenfor boligblokk
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

Varmtvannsbreder:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereider vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting av bereder må forventes

Ventilasjon:

- Kun ventilering via oppdrift, mekanisk avtrekk fra våtrom bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Kontroll av rørene fra leilighet og ned i kjeller 2025. Ingen lekkasjer fra leilighetens rør funnet.

Arbeid utført av: Søstre Amundsen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var noe problemer med rørene i kjelleren, som gjorde at det ble øversvømt i det ene fellesrommet i kjelleren noen ganger i 2023/2024. Rør ble spylt av rørlegger etter hendelsene. Etter arbeid fra rørlegger har det ikke skjedd mer på ca. 1 år. Det er noen i borettslaget som har opplevd fukt/fuktmerker i sine kjellerboder, men påvirker ikke oss da vi har bod på loftet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje i fasade for hjørneleilighet i borettslagets oppgang B. Ikke lengre lekkasje da fasaden for hjørneleiligheten ble utbedret i 2024.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen sprekker i gips i stukkatur og tak. En liten sprekk i murvegg ved pipeløp til ovn.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Observert sølvkre i stue. Etter arbeid fra skadedyrbekjempelse er det ikke blitt observert.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ang hjørneleilighet i oppgang B i borettslaget hvor fasade ble utbedret. Leiligheten var tidligere et næringslokale med store vinduer som ble bygget. Var problemer med vanninntrenging rundt et av vinduene, som medførte problemer med fukt og lekkasje. Dette ble utbedret i et prosjekt som startet februar 2024. Arbeid utført av: Oslo Murmesterbedrift

- 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?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har vært observert rotte i bakgården for 2 år siden. Blitt plassert feller i bakgården. Ingen kjent observasjon i båkgård etter det. Vi har ikke hørt noe om observasjon av rotter i bygget. Var noen maur ved ytterdøra til oppgangen i sommer, men de ble borte med maurfelle som ble satt ut.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, soverom, kjøkken og stue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod.

Entré – Velkommen inn!

En lys og innbydende entré ønsker deg velkommen. Her har du både god garderobeløsning til å henge fra seg yttertøy og sko og pen enstavs parkett. Fra entréen har du adkomst til alle rom i leiligheten – kjøkken, stue, bad og soverom.

Stue

Stuen er romslig og kvadratisk, med klassiske detaljer som stukkatur i det høye taket, parkett på gulv og lyse, tidsriktige vegger. De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir en behagelig atmosfære i rommet. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass. Vedovn tilfører både sjarm og varme på kalde vinterkvelder. Internett (Telia) er inkludert i felleskostnadene.

Kjøkken

Kjøkkenet er pent og funksjonelt med malte, glatte fronter og heltre benkeplate. God arbeidsbelysning under overskap, nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Komfyr og oppvaskmaskin er fra 2020. Vinduet gir flott arbeidslys og en luftig følelse i rommet.

Bad

Romslig og flislagt baderom med moderne uttrykk. Badet er innredet med toalett, dusj med glassdører, servant med skap og speil med overbelysning. Det er også praktiske hyller og god oppbevaringsplass. Badet ble pusset opp i 2010. Baderomsinnredningen er fra 2021.

Soverom

Soverommet vender mot et stille og grønt gårdsrom, og gir optimale forhold for en god natts søvn. Her er det plass til dobbeltseng og garderobeskap. Rommet har et høyt vindu med brede karmen som slipper inn fint lys, og stukkatur i taket som tilfører et klassisk og elegant preg. Plassbygd sengeramme med praktisk oppbevaring følger med.

Standard

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Medfølger ikke:

- TV + TV-veggfeste
- Taklampe på stue (over spisebord)
- Taklampe på soverom
- Persienner og fester til persienner (kroker + fester i vinduskarm til persienner på stue)

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

Hvitevarer

Oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.

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

Internett er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring NUF

Polisenummer

SP445469

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

INTERVJU MED SELGER:

Strømforbruk?

- Fra 2024: 7818 kwh

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Gode. Det er masse gateparkering i området, vi finner så og si alltid en plass

som er
maks 3-4 min å gå unna.

Når kjøpte dere eiendommen?

- Våren 2022

Hva var avgjørende for valget deres?

- At det var en såpass høy førsteetasje hvor de som går utenfor ikke ser inn, den gode planløsningen, takhøyden og klassiske detaljer med store vinduer. Det var også viktig med soverom mot (en nydelig) bakgård, og bad av såpass god størrelse.

Hvorfor skal dere flytte?

- Vi er i en ny fase av livet, og trenger et ekstra soverom.

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

- Beliggenheten selvfølgelig! Og at det er så rolig både ut mot gaten og mot bakgård.

Nesten helt utrolig hvor nære man er trikk og vei uten å nesten høre noe til den. Vi sover med vinduet åpent hver natt og har aldri vært plaget av støy. I tillegg kommer vi til å savne den flotte takhøyden med stukkatur, som gjør at det føles så luftig her. Og peisen, som varmer hele leiligheten på vinterdagene.

Hva har dere likt best med området?

- Supersentralt men ikke midt i alt "bråket" på løkka. Samtidig tar det oss maks 5 minutter å gå til alt vi trenger på grünerløkka, og så er det under 10 minutter å sykle til jernbanetorget. Og nærheten til så mange fine parker; botanisk hage, tøyenparken og sofienbergparken! Der har vi vært mye i løpet av de tre årene vi har bodd her.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

- Nei, faktisk ikke!

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

- Med utsyn til båkgården med masse grønt, får vi med oss de ulike årstidene rett

utenfor vinduet. Det får vi jo også gjennom alle parkene her, vi pleier å ta en søndagstur i botanisk hage hvor vi kan følge årstidene. Om vinteren er det er også relativt kort vei til skiløyper med trikk eller buss (eller banen rett oppe på carl berner)

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

- Luftig, rolig, supersentral

Energi

Oppvarming

- Panelovner
- Vedovn
- Varmekabler i gulv på bad

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 190 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 974 260

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 897 039

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader på kr 4 607,- pr. mnd.

Herav: (F.eks)

Avdrag felleslån: 385,-

Renter felleslån: 1 323,-

Felleskostnader: 2 899,-

I felleskostnadene inngår internett, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter, forretningførsel og styrehonorar m.m.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 607

Andel Fellesgjeld

Kr 299 363

Fellesgjeld pr. dato

30.09.2025

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368866516, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 30.09.2025: 9 168 724

Andel av saldo: 299 364

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2053)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Andel fellesformue

Kr 33 196

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sverdrupsgate 17 Borettslaget

Organisasjonsnummer

994848399

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Andelen er en del av Sverdrupsgate 17 Borettslag (org.nr. 994848399), bestående av totalt 26 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2024 på kr -1 224 863 ,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 943 405,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og

årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld, felleskostnader og forpliktelser for andelseierne kan bli endret som følge av for eksempel renteendringer, generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling. Budsjettering av felleskostnader for kommende år foretas gjerne mot slutten av inneværende år og ofte med ikrafttredelse fra og med 01.01 kommende år. Generalforsamlinger avholdes som regel i perioden mars-mai. Det kan dermed foreligge endringer, være fremmet forslag til tiltak og/eller eksistere vedtak om tiltak som ikke fremgår av opplysninger mottatt fra forretningsfører (grunnlag for opplysninger i denne salgsoppgaven).

Styrets arbeid

Styret har i løpet av 2024 jobbet med å sette seg inn i historikk, saker som var pågående da nåværende styret tiltrådte og saker som var satt på vent i påvente av at nåværende styre skulle tiltre. Under er en oversikt over noen av de ulike sakene styret har jobbet med i 2024.

Ferdigstilte tiltak:

- Fasaderehabilitering 1. etg.
- Iverksatt tiltak ifbm. skadedyr i kjelleren.
- Innhentet tilbud på nytt callinganlegg.
- Gjennomført ekstraordinær generalforsamling hvor det ble fattet vedtak om å anskaffe nytt callinganlegg.
- Initiert kontakt med Oslo brann- og redningsetat for gjennomføring av tilsyn på ildsted og piper.
- Kontaktet leverandør av låssystemer når det har vært problemer med callinganlegg eller lås til port eller dører til oppganger.
- Flyttet lån til DNB og med det sikret bedre rente på lånet til borettslaget.

Pågående arbeid:

- Utbedring av svikt i avløpsrør
- Dialog med arkitekt for å få på plass manglende ferdigattest på balkonger.
- Dialog med arkitekt for å få oppdatert og godkjent plantegninger hos plan- og bygningsetaten.

Styret vil følge opp de pågående sakene i 2025. Styret ønsker å starte arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan for borettslaget i 2025. Målet er å sette borettslaget i stand

til å være i forkant når det kommer til vedlikehold og gjennom dette ha bedre kontroll på kostnader knyttet til dette. Styret vil i tillegg se på eksisterende leverandørforhold for å

se på muligheter for å kutte faste kostnader for borettslaget. Styret har arrangert dugnad, hvor mange fra borettslaget bidro til at vi fikk ryddet opp i kjellerarealene, vask av vindu og rydding i bakgården. I tillegg har det blitt arrangert sosiale sammenkomster i forbindelse med dugnad, ekstraordinær generalforsamling og en bli kjent med styret kveld i bakgården.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er fritt for beboere å anskaffe ethvert dyr som er lovlig i henhold til norsk lov. Alle dyr som holdes skal gis adekvat stell og pass. Herunder går også at man ikke skal holde flere dyr enn man kan stelle og passe. Eier som har husdyr må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Dersom dyret gjør skade på borettslagets eiendom holdes eier ansvarlig.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Opptil to ganger i året avholdes dugnad i borettslaget. Alle beboere oppfordres til å delta på disse.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 228, bruksnummer 444 i Oslo kommune. Andelsnr. 13 i Sverdrupsgate 17 Borettslaget med orgnr. 994848399

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/228/444:

27.06.1895 - Dokumentnr: 992988 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

22.05.1902 - Dokumentnr: 900563 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

30.08.1902 - Dokumentnr: 900564 - Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

15.09.1997 - Dokumentnr: 56281 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:11

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:360
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:3
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

06.04.1895 - Dokumentnr: 900088 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:228 Bnr:569

15.09.1997 - Dokumentnr: 56280 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:11
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

15.09.1997 - Dokumentnr: 56282 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:3
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger følgende:

- Exdok på våningshus, datert 1906
- Exdok på vannklosettanlegg, datert 1934
- Ferdigattest på to loft, datert 2008
- Ferdigattest på endring fra nærin til bolig, datert 2010
- Ferdigattest på bruksendring av kjeller til bolig, datert 2020

Det er ikke mottatt byggetegninger. Man har derfor ikke kunnet kontrollere hvor vidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er definert som oppholdsrom i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.

Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler

eller ikke.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig med tilhørende anlegg, i henhold til reguleringsplan 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.

Verneklasse/SEFRAK

Det gjøres oppmerksom på at bygget er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

4 190 000 (Prisantydning)

299 363 (Andel av fellesgjeld)

4 489 363 (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)

4 490 713 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 498 613 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 501 413 (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

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg

av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,8% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 990,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 900,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-

Kommunale opplysninger fra: kr. 1 700,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 200,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Kristoffer Ottesen

Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler MNEF

kristoffer.ottesen@aktiv.no

Tlf: 465 03 502

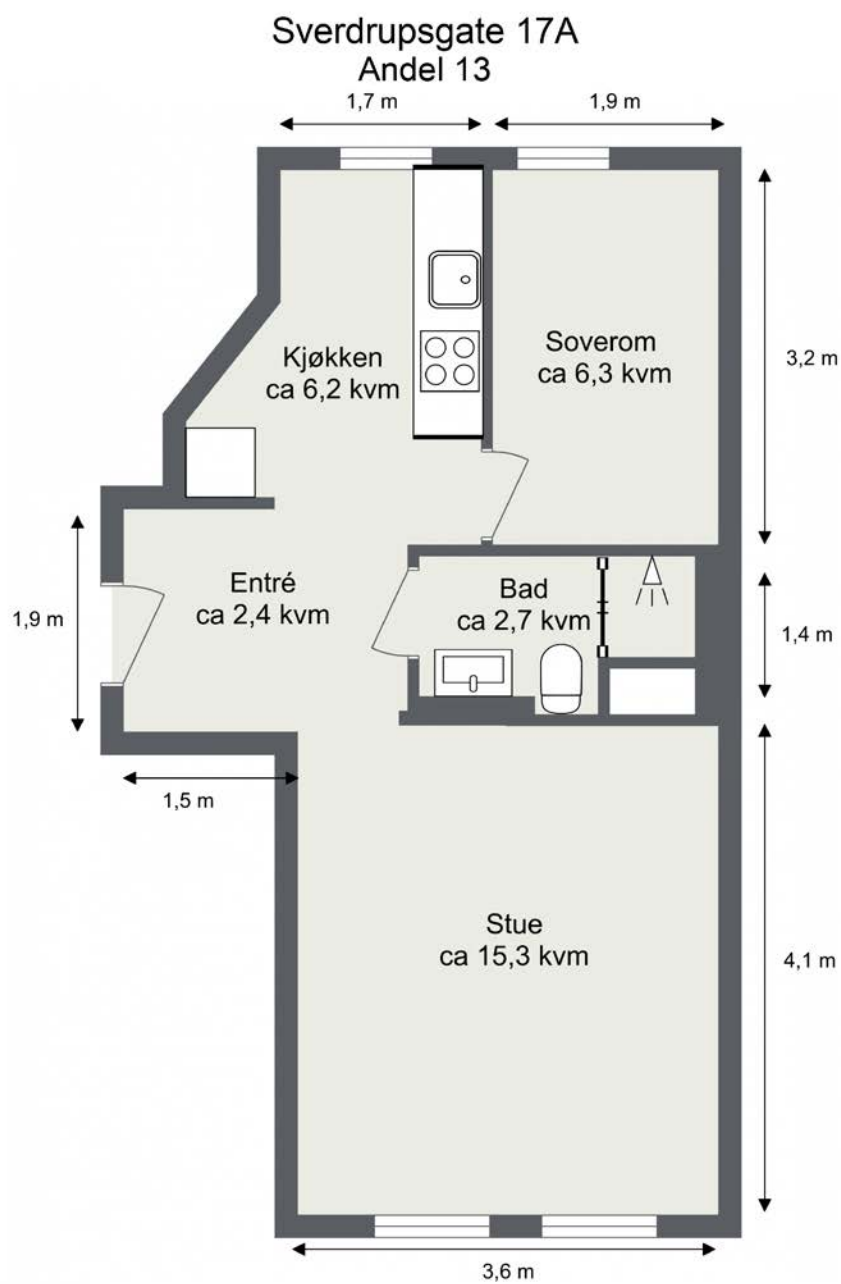
Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

20.10.2025



Dolavi Denne tegningen er kun ment som illustrasjon og er derfor ikke målbar. Avvik kan forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



















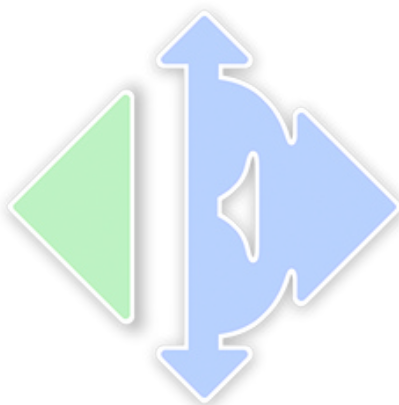






Vedlegg

Andelsleilighet
Sverdrups gate 17A
0559 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
8	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Kjetil Granberg
Dato: 16/10/2025

Navestaveien 20
Borgenhaugen 1738
21 41 66 22
kjetil@bolavi.no

Bolavi



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte taksmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som taksmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om taksmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på taksmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på taksmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 444
Hjemmelshaver:	Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1903
Tomt:	Felles tomt på 454 m ²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth
Befaringsdato:	29.09.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Boligblokk har felles skjermet bakgård avgrenset med låste porter. Fint opparbeidet steinbelagt område med beplantning av trær og busker. Området har felles sykkelparkering og felles sittegrupper

OM BYGGEMETODEN:

Bolig i betongkonstruksjon med saltakkonstruksjon. Etasjeskillere i treverk, inntrukne vinduer med tradisjonell omramming. Pusset veggfasader.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår med normal standard og aldersmessig slitasje. Badet fra 2010 har enkelte merknader knyttet til fallforhold, manglende dokumentasjon og utettheter ved gjennomføringer. Kjøkkenet er funksjonelt, men har fuktmerker og behov for vedlikehold. VVS-anlegget er eldre og uten dokumentasjon, og varmtvannsbereder er gammel og ikke lekkasjesikret. Ventilasjonen er hovedsakelig naturlig og vurderes som utilstrekkelig. Det elektriske anlegget fungerer, men mangler samsvarserklæringer.

Samlet sett vurderes leiligheten som normalt vedlikeholdt, men med enkelte bygningsdeler som nærmer seg forventet levetid og bør følges opp.

ANNET:**OPPVARMING:**

- Panelovner
- Vedovn
- Varmekabler i gulv på bad

BOD:

- Bod på loft har målbart areal på 2 kvm. Gulvarealet er på ca 3.5 kvm, men grunnnet lav takhøyde er kun 2 kvm målbart areal (BRA)

Parkering:

- Gateparkering etter gjeldende bestemmelser

DOKUMENTKONTROLL:**KILDER:**

- Selger
- Kommunale opplysninger i meglerpakka
- PropCloud.no
- Boligmappa.no
- Oslo kommunes digitale arkiver
- Det er levert egenerklæring fra selger
- Tilsendt spørreskjema fra takstmann er muntlig gjennomgått på befaringsdagen

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1.etasje

Vegger: Slettmalte vegger. Fliser på bad

Tak: Slettmalt betonghimling

Gulv: Parkett. Fliser på bad

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurdering ved salg av bolig

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger informerer om følgende:

- Kjøkken er byttet i moderne tid, men alder er ukjent
- Bad er pusset opp i 2010. Ny innredning i 2021

FELLESKOSTNADER:

Felleskostnader på 4.626 kr den 30.09.2025

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	37				37	
Bod loft		2				2
SUM BYGNING	37	2			37	2
SUM BRA	39					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue/kjøkken, bad, soverom, entré

BRA-e:

Bod på loft

MERKNADER OM AREAL:**TAKHØYDER:**

-Det er målt varierende takhøyder fra ca 2.39 meter til ca 2.85 meter

MÅLING:

-Måling er gjennomført med lasermåler på stedet og skissert opp

AREAL:

-Tomteareal er hentet fra PropCloud.no og matrikelopplysninger

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for borettslaget/sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen

ANDRE MERKNADER:

Det observeres sprekkdannelser på vegg mot himling i stue. Det opplyses at disse er uendret i selgers eie og anses derfor som passive

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Kristin Håberg og Johan Martinius Bergseth

BMTF

TILSTANDSRAPPORT

BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:**UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Kjetil Granberg

Takstmann BMTF & Byggmester

16/10/2025

Kjetil Granberg

1. Våtrom**1.1 bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Det opplyses om at badet er fra 2010 med nyere baderomsinnredning fra 2021

Flis på vegger og slettmalt himling. Badet har servantinnredning med skuffer og speil, gulvmontert toalett, dusj med skyvedør i glass. Luftventil i vegg, spalte under dør for tilførsel av tilluft.

- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for hulrom bak fliser og riss/sprekker
- Det er påvist normalt trykk og avrenning ved test av tilgjengelige vanninstallasjoner
- Overflater og utstyr fremstår med normal slitasje iht alder og bruk

Merknader:

- Stedvis misfarging i fuger mellom flis på vegg. Årsak kan være manglende vedlikehold eller ventilasjon, at vann/fuktighet blir liggende over tid. Misfarget fug kan ofte fjernes med kraftig rengjøringsmiddel, evt. utskifting av flisfug
- Badet har ingen mekanisk avtrekk. Våtrom skal ha mekanisk avtrekk og tilførsel av frisk tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutveksling og redusere risiko for fukt- og muggskader. Manglende eller utilstrekkelig ventilasjon kan over tid medføre skade på bygningsdeler og redusert innneklima. Nevnes i pkt 6.1
- Utette gjennomføringer under servant. Det mangler forsegling i gjennomføringer til vanninstallasjoner. For et komplett vannrett system skal alle gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. Nevnes i pkt 6.1

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Fliser på gulvet. Sluk plassert i dusjhjørne i motsatt side av rom for dør.

- Fallforhold på gulv måles med krysslaser på tilgjengelige områder
- Det er på tilfeldige områder kontrollert for sprekker, riss og hulrom
- Ved funksjonstest med vann i nedslagsfelt ledes vann ned til sluk

Det måles ledefall på gulv utenfor dusjsone. I nedslagsfelt rundt sluk måles tilfredsstillende fall på 1:50

Merknader:

- Tilstrekkelig høydeforskjell på minimum 25mm er ivarettatt dersom membran er ført opp mot terskel, dette kan kun kontrolleres ved demontering
- Nedslagsfelt rundt sluk har ikke tilstrekkelig størrelse, men er avgrenset med dusjdør for å forhindre vannsøl utenfor dusjsone
- Fallforholdet på 1:100 på gulv utenfor dusjsone er mangelfullt iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Avskalling på enkelte gulvfliser

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2010

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Tettesjikt av membran og mansjetter

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser eller andre bygningsdeler. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

-Det ble utført hulltaking fra tilstøtende konstruksjon (soverom) for kontroll av fukt. Ingen funn av unormale verdier ved måling av bunnsvill med trepigger

-Det ble målt med fuktutstyr på erfaringsmessige utsatte steder på overflater, uten funn av unormale verdier

-Plastsluk med vannlås. Ikke mulig å påvise mansjett under klemring på denne typen sluk.

Merknader:

-Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen

-Det mangler forsegling i gjennomføringer fra servant. For et komplett vannnett system skal gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. se punkt 6.1

-Toalett festet mot gulv. Forsegling i membran kan være brutt og vanninntrenging her kan forårsake skader i konstruksjonen

-Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2. Kjøkken**TG 2** 2.1 kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Ukjent

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Alder på kjøkken og type kjøkken er ukjent. Komfyr og oppvaskmaskin fra 2020

Slette malte vegger, slette malt himling, parkett på gulv. Kjøkkenet har over og underskap, Heltre benkeplate med nedfelt vask og platetopp. Frittstående kombiskap (kjøl og frys), oppvaskmaskin og stekeovn. Ventilator med kullfilter.

- Det påvises normalt vanntrykk og avrenning ved test av vanninstallasjon
- Ventilator indikerer normalt trekk ved funksjonstest med papirark
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, med normal slitasje iht bruk og alder
- Det er utført fuktøk på erfaringsbaserte områder uten funn av unormale verdier

Merknader:

- Manglende forsegling på kjøkkenbenk rundt kum. Det avdekkes fuktmerker på underside av kjøkkenbenk. Manglende forsegling rundt kum fører til av vannsprut fra armatur renner mellom kum og benk og forårsaker fuktmerker på underside av benkeplate.
- Oppsvelling i benkeskap under kum. Sannsynlig årsak for fuktdannelse her er manglende forsegling mellom kum og benkeplate. Benkeplate mot vegg er belistet og kan derfor ikke kontrolleres for forsegling. Manglende forsegling kan føre til fuktskader på gulv og konstruksjon og det kan over tid utvikle seg råte og soppdannelser
- Fuktskjolder på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det mangler forsegling som hindre damp opp mot benkeplate
- Bruksmerker på sokkel
- Fronter trenger justering
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasjer og fuktskader som krever reparasjon eller utskiftning. Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre
- Det er ikke installert komfyrvakt. Dette var ikke et krav på kjøkken installert før 2010, men anbefales for å redusere brannfaren ved evt forglemmelse ved bruk av komfyr
- Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper. Dette var ikke et krav ved oppgradering av VVS anlegg før 2010, men anbefales alltid
- Ventilator med kullfilter. Nevnes i pkt 6.3

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

PLANAVVIK:

-Planavvik målt med laser på gulv i 2.etg viser høydeforskjell på opptil 10 mm på strekker under 2 meter og opptil 20 mm over lengre strekker der måling kunne utføres. Målte avvik anses ikke som unormale ut fra bygningens alder.

GULV:

-Normal slitasje iht alder og bruk

VEGG/HIMLING:

- Normal slitasje iht alder og bruk. Evt skruehull og andre merker kan forekomme

Overflater og innredninger i øvrige rom fremstår hovedsakelig fornyet i senere tid og i funksjonelt stand, men med enkelte avvik.

Merknader:

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.
- Noe knirk i terskler. Bruksmerker og enkelte hakk i parkett.
- Langsgående sprekk på vegg/stukkatur mot himling i stue

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdører med 2-lags glass med malte karmar. Vinduer er av type toppsving med lufteventiler i toppen, det registreres datostempling fra 2014. Isolert ytterdør brannklasse B-30. Alder angivelig 1989

- Tilgjengelige vinduer og dører er funksjonstestet og visuelt kontrollert på befaringsdagen
- Normal tid før kontroll og justering av vinduer og dører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 40 år.
- Avhengig av vedlikehold og utførelse

Merknader:

- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold beslag uten oppbrett
- Enkelte vinduer trenger justering
- Vannbrett mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2010

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

VVS anlegg bestående av kobberrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Normalt vanntrykk og avrenning ved test av tilgjengelige installasjoner

-Stoppekran til leilighet er ikke lokalisert i leilighet og ikke funksjonstestet

Merknader:

-Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger VVS anlegg bestående av kobberrør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner.

-Det er ikke installert automatisk lekkasjesikring på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid

-Noe ulyd i røranlegget som antas å være ifbm pågående rørarbeid utenfor boligblokk

-Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1988

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

110 liter varmtvannsbereder fra 1988, bygd inn i kasse mot himling på soverom. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt og er ikke plassert i rom med sluk.

-En varmtvannsbereder har en teknisk levetid på 15 - 30 år, mens den anbefalte brukstiden er på 20 år.

Merknader:

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting av bereder må forventes

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
 Boligen har mekanisk ventilasjon.
 Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
 Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen er har naturlig ventilering via lufteventiler i vinduer. Ventilator med kullfilter på kjøkken

Merknader:

- Kun ventilering via lufteventil koblet til luftepipe. Mekanisk avtrekk fra våtrom bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
 Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2001
 Resultatet var tilfredsstillende.
 Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.
 Det elektriske anlegget ble installert i Ukjent
 I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
 I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
 I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
 Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
 Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
 Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
 I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.
 Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leilighet. Anlegget er åpent. Det er totalt 6 kurser inkludert hovedsikring.

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget i henhold til forskrift til avhendingsloven. Det gjøres allikevel oppmerksom på at kontroll utført fra det lokale el-tilsynet er kun en stikkprøvekontroll og friskmelder ikke anlegget. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde. Det anbefales alltid eltakst ved tvil om funksjonalitet og kapasitet

Det foreligger samsvarserklæring for vedlikehold av anlegg datert den 01.11.2017

Tilbakemelding fra ELVIA/DLE:

- Den siste registrerte kontroll ble gjennomført 2001
- Det er ikke registrert noen pålegg om utbedringer av el-anlegget

Merknader:

- Det er ikke fremvist samsvarserklæringer for arbeider/endringer utført på bad. Samsvarserklæring skal foreligge for alt som er utført etter 1.1.1999 som verifikasjon på at dette er utført av godkjent el-installatør og i henhold til gjeldene norm/regelverk. Anleggets komplette historikk er ukjent.
- Det er ujordete stikkontakter i rom som ikke er skiftet ut. En ujordet stikkontakt og et ujordet støpsel har kun ett lag med isolasjon. Det har heller ingen ekstra beskyttelse mot berøringsfare ved en eventuell feil på utstyret
- Det er ikke installert komfyrvakt på kjøkken. Dette var ikke et krav ved oppføring, men anbefales alltid
- Forhold og alder på anlegget tilsier at det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

Tilleggsopplysninger:**LOVLIGHETER/ENDRINGER:**

- Det foreligger byggemeldte tegninger, datert 28.03.1903
- Det foreligger oppdaterte plantegninger datert 19.02.1988 som samsvarer med dagens bruk

FERDIGATTEST:

- Det foreligger ekspedisjons dokument for bygning, datert 23.03.1903. Dette anses som datidens ferdigattest/brukstillatelse.
- Det foreligger ekspedisjons dokument for installasjon av wc anlegg, datert 29.03.1989. Dette anses som datidens ferdigattest/brukstillatelse.
- Det foreligger ingen moderne ferdigattest for boligen. Det gis ikke ferdigattest i dag for tiltak som ble søkt om før 1.1.1998 og disse sakene anses som avsluttede hos bygningsmyndighetene
- Det foreligger ferdigattest for tiltakstype bygård den 10.04.2008 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder
- Det foreligger ferdigattest for tiltakstype bygård den 23.09.2010 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder
- Det foreligger ferdigattest for tiltakstype bygård den 29.09.2020 Det er ikke gitt beskrivelse om hva bruksendring gjelder

BRANN OG SIKKERHET:

- Røykvarsler og slukkeutstyr foreligger, røykvarslere er ikke testet på befaringsdagen
- Slukkeutstyr skal kontrolleres minst hvert 5 år
- Det anbefales at slukkeutstyr og røykvarslere kontrolleres ved overtakelse

Takstmannens vurdering ved TG2:**1.1.2 bad Overflate gulv**

- Fallforholdet på 1:100 på gulv utenfor dusjsone er mangelfull iht hva som gjaldt ved oppføringstidspunktet. Ved manglende fall vil ikke lekkasjevann fra andre installasjoner kunne ledes mot sluk og tilstøtende rom vil kunne være utsatt
- Det registreres hulrom under enkelte fliser uten at det er påvist skader som følge av dette. Bom betyr ofte manglende lim under fliser og øker risiko for at fliser kan sprekke ved større belastninger
- Avskalling på enkelte gulvfliser

1.1.3 bad Membran, tettesjiktet og sluk

- Dokumentasjon på fagmessig utførelse av badet er ikke fremlagt. Tilstrekkelig dokumentasjon er ofte en kortfattet redegjørelse om hva som er gjort på badet med tilhørende beskrivelse av hvordan gulv og vegger er utført. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet rundt kvaliteten på utførelsen
- Det mangler forsegling i gjennomføringer fra servant. For et komplett vanntett system skal gjennomføringer forsegles, selv i tørre soner. Ved manglende forsegling/tetning vil veggkonstruksjon bak plater være sårbare ved evt. lekkasje fra rør eller fuktpåkjenninger. På bakgrunn av dette kan det være skjulte skader. se punkt 6.1
- Toalett festet mot gulv. Forsegling i membran kan være brutt og vanninntrenging her kan forårsake skader i konstruksjonen
- Over halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er forbigått, normal forventet brukstid på smøremembran er ca. 25 år. Eldre tettesjikt/membran har større risiko for skader ved direkte fuktpåkjenninger etter hvert som de blir sprø og mister fleksibilitet

2.1 kjøkken kjøkken

- Manglende forsegling på kjøkkenbenk rundt kum. Det avdekkes fuktmerker på underside av kjøkkenbenk. Manglende forsegling rundt kum fører til av vannsprut fra armatur renner mellom kum og benk og forårsaker fuktmerker på underside av benkeplate.
- Oppsvelling i benkeskap under kum. Sannsynlig årsak for fuktdannelse her er manglende forsegling mellom kum og benkeplate. Benkeplate mot vegg er belistet og kan derfor ikke kontrolleres for forsegling. Manglende forsegling kan føre til fuktskader på gulv og konstruksjon og det kan over tid utvikle seg råte og soppdannelser
- Fuktskjolder på underside av benkeplate ved oppvaskmaskin. Det mangler forsegling som hindre damp opp mot benkeplate
- Bruksmerker på sokkel
- Fronter trenger justering
- Kjøkkenet fremstår funksjonelt, men med slitasjer og fuktskader som krever reparasjon eller utskifting.
- Forventet bruks- og levetid for kjøkken er ca. 25 år, avhengig av vedlikehold og utførelse. Enkelte komponenter slites mer ut enn andre

3.1 Andre rom

- Leiligheten fremstår som godt vedlikehold med normale bruksslitasjer på vegger og gulv.
- Noe knirk i terskler. Bruksmerker og enkelte hakk i parkett.
- Langsgående sprekk på vegg/stukkatur mot himling i stue

4.1 Vinduer og ytterdører

- Detaljerings gjeldende vannbrett og omramming rundt vindu skal hindre regn i å trenge inn i veggen, valgt utførelsen er sårbar for fuktbelastninger og kan gi forkortet levetid på vindu og konstruksjonen, og vil kunne kreve hyppigere vedlikehold beslag uten oppbrett
- Enkelte vinduer trenger justering
- Vannbrett mangler også oppbrett i ender. Forholdene gir økt risiko for vanninntrenging mot vindu og konstruksjon

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

- Selger har ikke fremlagt dokumentasjon for arbeider utført på anlegget av godkjent rørlegger VVS anlegg bestående av kobberør, avløp og sluker i plast. Det gjøres oppmerksom på at det kun er gjort besiktelse og vurdering av innvendig vann- og avløpsinnstallasjoner
- Noe ulyd i røranlegget som antas å være ifbm pågående rørarbeid utenfor boligblokk
- Eldre vannrør som ligger dels lukket i veggkonstruksjoner vil ved evt. lekkasje ikke kunne oppdages tidlig og utbedring i enkelte tilfeller vil kunne kreve destruktive tiltak før den antatte bruks- og levetid er forbigått

6.2 Varmtvannsbereder

- Beredere tilkoblet stikkontakt med effekt på over 1500W kan gi fare for varmgang. Nyere beredere med 1500W eller mer anbefales å kobles til via sikkerhetsbryter
- Berederen er plassert i rom uten sluk og er heller ikke lekkasjesikret. En lekkasje fra varmtvannsbereder vil ikke nødvendigvis kunne oppdages tidlig nok før det gjør skader på andre bygningsdeler. Lekkasjesikring bør etableres
- Eldre beredere vil kunne ha nedsatt funksjon, ved at effekt kan være redusert samt bruke mer energi ved oppvarming. Utskifting av bereder må forventes

6.3 Ventilasjon

- Kun ventilering via lufteventil koblet til luftpipe. Mekanisk avtrekk fra våtrom bør etableres for å trekke fuktig luft ut. Ved manglende tilstrekkelig luftutveksling vil ikke fuktig luft trekkes tilstrekkelig ut og det vil kunne gi følgeskader på andre bygningsdeler
- Ventilator med kullfilter/omluft. Optimal luftutveksling oppnås med avkast til det fri og omluft skal ikke slippes ut i rom der personer oppholder seg, da dette reduserer kvaliteten på inneluften

Takstmannens vurdering ved TG3:

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250279	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johan Martinus Bergseth	Kristin Håberg
Gateadresse	
Sverdrups gate 17A	
Poststed	Postnr
OSLO	0559
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If Skadeforsikring NUF
Polise/avtalnr.	SP445469

Document reference: 1008250279

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 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
Beskrivelse
Arbeid utført av
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 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, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250279

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ang hjørneleilighet i oppgang B i borettslaget hvor fasade ble utbedret. Leiligheten var tidligere et næringslokale med store vinduer som ble bygget. Var problemer med vanninntrenging rundt et av vinduene, som medførte problemer med fukt og lekkasje. Dette ble utbedret i et prosjekt som startet februar 2024.

Arbeid utført av

Oslo Murmesterbedrift

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært observert rotte i bakgården for 2 år siden. Blitt plassert feller i bakgården. Ingen kjent observasjon i bakgård etter det. Vi har ikke hørt noe om observasjon av rotter i bygget. Var noen maur ved ytterdøra til oppgangen i sommer, men de ble borte med maurfelle som ble satt ut.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Parkett under kjøleskapet har sprukket opp noen områder.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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



Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250279

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johan Martinius Bergseth	dd07fd32cb5242a79ac5c a5afeb06dabeb7367d0	02.10.2025 10:45:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin Håberg	2d21a122386e2759713f8f d114d4a8ccb165e5fd	02.10.2025 13:42:01 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250279

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 1 av 2

Sverdrupgate 17 borettslag	V ³ r ref.: 539/13	Frjdselsdato eier: 30.04.1997
SVERDRUPS GATE 17 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	Frjdselsdato medeier: 01.08.1996
0559 OSLO	Eiere: Kristin H ³ berg, Johan Martinus Bergseth	
Organisasjonsnr: 994 848 399	Andelsnr: 13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 4 607

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter fellesl ³ n 1	1 323
	Avdrag fellesl ³ n 1	385
	Felleskostnader	2 899

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.10.2025	Tot. utg. i kr.: 4 626	
Felleskostnader:	Renter fellesl ³ n 1	1 329
	Avdrag fellesl ³ n 1	398
	Felleskostnader	2 899

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n): 299 363	Gjeld siste ³ rsoppg.: 302 562
Klient ajourf. l ³ n: 9 168 724,23	Klient gj. s. ³ rsoppg.: 9 266 710

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16368866516, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.09.2025: 5.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 113

Saldo per 30.09.2025: 9 168 724

Andel av saldo: 299 364

Frste termin/frste avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.12.2053)

4: Skilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Akshay Shankar Chawdhry

Adresse: SVERDRUPS GATE 17 B

Postnr/-sted: 0559 OSLO

Telefon: Mob.: 90755163

E-post: sverdrupgate17@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.09.2025

Utest ³ ende saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spjrs m³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ p oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 302 562	Andre inntekter: 1 328
Annen formue: 33 196	Utgifter: 16 120	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P ³ lydende: 5 000	Opprinnelig innskudd: 1 490 000
-------------------------------	---------------------------------

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 30.09.25 Side 2 av 2

Sverdrupgate 17 borettslag	V ³ r ref.: 539/13	Fjdselsdato eier: 30.04.1997
SVERDRUPS GATE 17 A	Type: Borettslag frittst ³ ende	Fjdselsdato medeier: 01.08.1996
0559 OSLO	Eiere: Kristin H ³ berg, J ohan Martinus Bergseth	
Organisasjonsnr: 994 848 399		

7: P³ lydende

Andelsnr: 13 Partialobligasjonsnr: 13

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1904
G³ rds/bruksnr: 228/444
Bygningstype: Lavblokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP445469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje: 1 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringsstype: Uspesifisert parkering ()
Systeml³ s: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Se husordensregler Oppr. antall rom:
Livslpp standard: Nei Kategori: Leilighet
Fasiliteter:

FORKJØP RETT:
Det er ingen forkjøpsrett i dette borettslaget.
Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Usb snrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

RO- OG ORDENSREGLER FOR SVERDRUPS GATE 17

Endret 27.4.2020 av borettslagets generalforsamling

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse reglene for ro og orden laget.

ANSVAR – OMFANG

Reglene for ro og orden gjelder alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

RO OG ORDEN

Unngå unødig støy i leilighet, trapper og ganger i huset eller utenfor naboenes vinduer og balkonger.

Etter kl. 23.00 skal det være alminnelig ro i borettslaget og i leilighetene. Dersom du skal ha fest, gi beskjed til naboene på forhånd. Heng opp informasjon i inngangspartiet både i A- og B-oppgangen og bruk gjerne Facebooksiden «Sverdrups gate 17».

Sang og musikkundervisning eller annen virksomhet som kan være til sjenanse for naboene, kan bare drives dersom borettslagets styre og naboene har samtykket.

Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy som for eksempel banking, boring og sliping må ikke gjennomføres mellom kl. 23.00 og 07.00.

Hovedinngangsdørene og dører til kjeller skal alltid være låst. Dører til loft skal ikke låses, da dette er rømningsveier. Dører til loft skal holdes lukket.

Rist ikke tøy eller gulvmatter fra vinduer, trapper, i gangene eller fra balkong.

FELLESAREALER

Renhold av trapper utføres av eksternt firma. Husk å holde oppgangen ryddet og fri for søppel og aviser/annonser. Fellesareal på loft, i kjeller, oppganger og uteområde i bakgård skal til enhver tid holdes ryddig. Eiendeler som tilhører beboer eller besøkende skal oppbevares i leilighet eller i bod. Barnevogner, sykler, ski, redskaper og lignende skal ikke oppbevares i oppgangen. Grunnet brannforskrifter skal heller ikke sko oppbevares i trappeoppgaven.

Beboere som skal på reise oppfordres til å planlegge for å unngå opphoping av post/aviser.

Bod

Bod skal være merket med leilighetsnummer.

Vaktmester

Ekstern vaktmester gjør forefallende arbeid i borettslaget etter avtale med styret. Arbeidsoppgaver til vaktmester skal gå gjennom styret.

KILDESORTERING – AVFALL

Der er konteinere for matavfall, papir, plast og restavfall ved inngangsporten til borettslaget. Annet avfall skal ikke settes her. Nærmeste sted for levering av glass og metall er ved trikkestoppet ved Lakkegata skole eller krysset Skjelderups gate og Sofienberggata. For levering av øvrig avfall finnes der en returstasjon bak Sofienberg kirke.

Andelseierne skal avlevere avfallet i henhold til de til enhver tid gjeldende pålegg fra kommunen i forhold til kildesortering og lignende. Alt avfall som kastes i beholder for sortert plast/matavfall/restavfall skal være i pose med dobbel knute.

DUGNAD

Opptil to ganger i året avholdes dugnad i borettslaget. Alle beboere oppfordres til å delta på disse.

OPPUSSING

Ved ombygging eller oppussing av leiligheten skal det sendes søknad til styret om dette. Ved boring i tak og vegger skal elektriske ledninger lokaliseres på forhånd. Det er påbudt å minske risikoen for vannlekkasjer og brann i det elektriske anlegget.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på fasaden til borettslaget. Skifte av dører, vindu, oppsett av markiser eller andre endringer skal gå gjennom styret.

BRUK AV BALKONGER

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill/engangsgrill på balkongene. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Vis ellers hensyn og utøv brannsikkerhet.

Fordi balkongene er rømningsveier, må møblering av balkongene gjøres på en slik måte at det ikke hindrer for åpning av skilleveggene. Dette skyldes at de er rømningsveier.

DYREHOLD

Det er fritt for beboere å anskaffe ethvert dyr som er lovlig i henhold til norsk lov. Alle dyr som holdes skal gis adekvat stell og pass. Herunder går også at man ikke skal holde flere dyr enn man kan stelle og passe. Eiere som har husdyr må påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater seg ekskrementer på borettslagets område. Dersom dyret gjør skade på borettslagets eiendom holdes eier ansvarlig.

Med vennlig hilsen

Styret i Sverdrups gate 17

VEDTEKTER

for

Borettslaget Sverdrups gate 17

Vedtatt ved stiftelse 20. november 2009 med siste endring vedtatt på
ekstraordinær generalforsamling den 3. mars 2014

§ 1 Lagets navn

Lagets navn er Borettslaget Sverdrups gate 17 med forretningskontor i Oslo.

§ 2 Lagets formål

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

§ 3 Andeler og andelseiere

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 120 000 fordelt på 24 andeler pålydende NOK 5 000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

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

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

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.
- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
- 4) Andelsbrevet skal innehold lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

§ 4 Overføring av andeler

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

§ 5 Overlatelse av bruken

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle,

slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person.
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

§ 6 Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg. Andelseierens andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreffer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter reglene i husstandsfellesskapsloven § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.

- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8 Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 1 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem. Generalforsamlingen velger styret.
- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9 Styrets oppgaver

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

§ 10 Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.
- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

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

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.
- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

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

§ 13 Forretningsførsel

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

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

§ 15 Revisjon

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

§ 16 Oppløsning

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

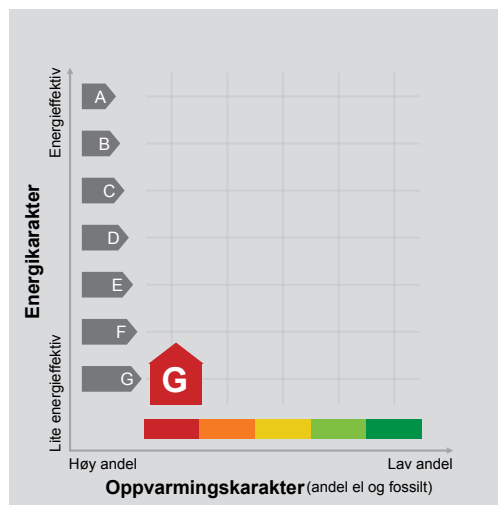
§ 17 Vedtektsendring

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

ENERGIATTEST



Adresse	Sverdrups gate 17A
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576226
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181733
Dato	19.10.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Sverdrups gate 17A - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 383 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	3 min 0.2 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	4 min 0.3 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.6 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	3 min 0.2 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	4 min 0.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	24 min 1.9 km
Hersleb videregående skole	6 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	11 min 0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100



Naboskapet

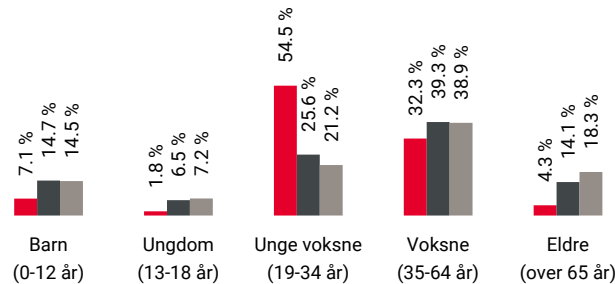
Høflige 60/100



Kvalitet på skolene

Bra 58/100

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	2 min 0.2 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	5 min 0.3 km
Rodeløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	2 min 0.2 km
Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Gående



3. Buss



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport

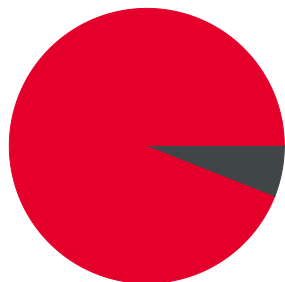
⚽ Aksiseboden borettslag balløkke 2 min 🚶
Ballspill 0.2 km

⚽ Lakkegata skole 3 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km

🏊 EVO Grünerløkka 6 min 🚶

🏊 SATS Schous plass 7 min 🚶

Boligmasse



■ 94% blokk
■ 6% annet

«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Carl Berner Torg

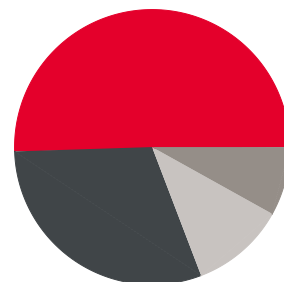
13 min 🚶



Boots apotek Grünerløkka

8 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

60%

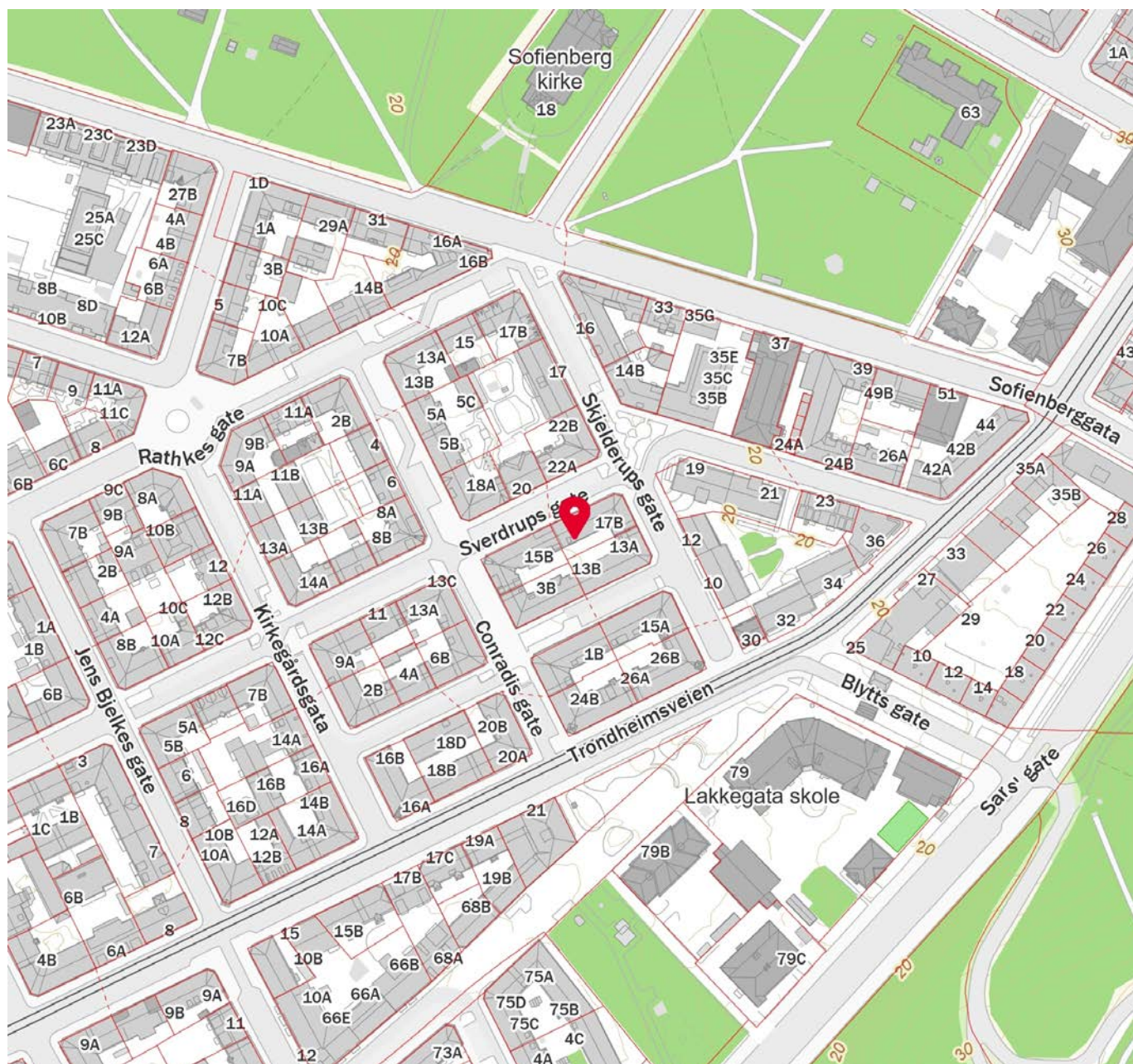
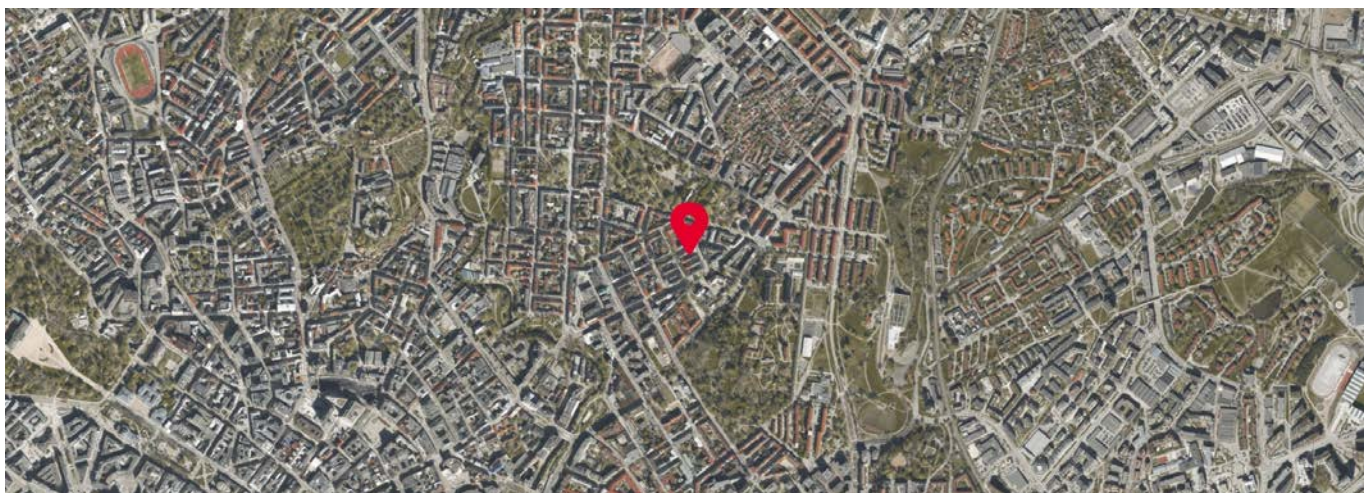
■ Sofienberg

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Sverdrups gate 17A
0559 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Ottesen

Telefon: 465 03 502
E-post: kristoffer.ottesen@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre