

Boa



Didrik Ruus Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF Tlf +47 915 84 055 E-post didrik@boaeiendom.no

SVERDRUPS GATE 12 A

PRISANTYDNING
4 500 000,-

Klassisk & luftig 2(3)-roms i klassisk bygård. Peisovn, god takhøyde og stukkatur. Felles takterrasse. V.V. inkl.

BRA-I
45 kvm

OM EIENDOMMEN

Velkommen til Sverdrups gate 12 A, en lys og sjarmerende leilighet med god planløsning, klassiske detaljer og en lun atmosfære. Leiligheten byr på en romslig stue, separat kjøkken, soverom, bad og entré.

Stuen har fin takhøyde på ca. 2,6 meter, stukkatur, rosett og en nyere peisovn. Store vindusflater slipper inn godt med dagslys, og det er plass til både sofagruppe og spisebord. Kjøkkenet ligger separat og har god skaplass, praktiske arbeidsflater og vindu mot rolig gatetun. Soverommet vender mot bakgården og har garderobeløsning. Etter 2021 er det lagt nytt parkettgulv, malt overflater og utført flere oppgraderinger.

Kort oppsummert:

- Pen og lys toromsleilighet
- Stue med peisovn, stukkatur og rosett
- Luftig romhøyde på ca. 2,6m
- Høy 1. etasje mot rolig gatetun
- Mulighet for 2 soverom
- Separat kjøkken
- Soverom mot bakgård
- Nye vinduer i regi av borettslaget i 2023
- Varmtvann inkl. i felleskostnader
- Loftsbod og kjellerbod
- Sentral beliggenhet nær Grünerløkka og Sofienberg

Velkommen til visning!

NØKKELINFORMASJON

Boligtype	Leilighet
Eierform	Andel
Bruksareal (BRA)	49 m²
BRA-I	45 m²
BRA-E	4 m²
Tomteareal	439 m²
Antall rom	2
Antall soverom	1
Etasje	1
Byggeår	1900
Energimerking	G - Red

ØKONOMI

Prisantydning	kr 4 500 000,-
Andel fellesgjeld	kr 257 529,-
Andel fellesformue	kr 39 024,-
Felleskostnader/mnd	kr 4 674,-
Omkostninger	
Pantattest kjøper	kr 300
Tinglysing pantedokument	kr 545
Tinglysing skjøte	kr 545
Boligkjøperforsikring (valgfritt)	kr 9 900
Dokumentavgift	kr 0

INNHold OG BESKRIVELSE

Boligen

Leiligheten har en god og praktisk planløsning med tydelig inndeling mellom oppholdsrom, kjøkken og soverom. Romhøyden på ca. 2,62 meter gir en luftig følelse, og store vinduer slipper inn godt med dagslys. Boligen fremstår lys og innbydende med flere oppgraderinger utført etter 2021. Vinduene ble skiftet i regi av borettslaget i 2023.

Stuen er et hyggelig og romslig oppholdsrom med plass til både sofagruppe og spisebord. Klassiske detaljer som stukkatur og takrosett gir rommet særpreg. Den nyere peisovnen bidrar til en lun og behagelig atmosfære. Her får du en fin kombinasjon av klassisk stil og moderne oppgraderinger.

Kjøkkenet ligger separat og har en funksjonell innredning med god skaplass og praktisk arbeidsflyt. Rommet har vindu mot gaten, noe som gir lys og en hyggelig romfølelse. Soverommet vender mot bakgården og oppleves rolig og behagelig. Her er det plass til dobbeltseng, skrivebord og garderobeløsning.

Badet er opprinnelig fra 80 tallet, men er overflateoppusset og har fliser på gulv, dusjhjørne, servantinnredning og opplegg for vaskesøyle. Det er også varmekabler i gulvet. Entréen har praktisk nisje for sko og plass til yttertøy.

I tillegg medfølger kjellerbod på ca. 4 m² og loftsbod med gulvareal på ca. 3,5 m², samt flotte fellesfasiliteter som sykkelparkering i lukket kjellerrom og hyggelig bakgård med sittegrupper og beplantning.

Nærområdet

Sverdrups gate ligger sentralt og attraktivt til med kort vei til både Grünerløkka, Sofienberg og Torshov. Her bor du i et levende byområde med kaféer, restauranter, parker og servicetilbud i gangavstand. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av byliv og nabolagsfølelse. Dette er et område mange trives godt i.

Grünerløkka byr på et rikt utvalg av serveringssteder, nisjebutikker og hyggelige møteplasser. Her finner du alt fra små kaféer til populære restauranter og utesteder. Samtidig har du dagligvare, treningssentre og praktiske servicetilbud i nærheten. Hverdagen blir enkel og effektiv.

For grønne omgivelser er det kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden og Torshovdalen. Parkene gir gode muligheter for tur, trening og rolige pauser i hverdagen. Området passer godt for deg som ønsker både urbane kvaliteter og tilgang til grønne lunger. Det gir en fin balanse.

Kollektivtilbudet er svært godt med buss og trikk i nærområdet. Du kommer deg enkelt til sentrum og resten av byen. Det er også gode sykkel og gangforbindelser i området. Her kan du leve praktisk og urbant uten å være avhengig av bil.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post til: boa@boaeiendom.no, SMS til megler eller per fax til megler: Fax. 22 11 00 10. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsning, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser skal derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Oppgjør

Kjøpesum, samt omkostninger, skal være inne på meglers klientkonto innen overtagelse.

Bakgrunn for salgsoppgaven

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befarung av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/ tilstandsrapport.

Boligkjøperforsikring

Kjøper du bolig gjennom Boa Eiendomsmegling kan du tegne Boligkjøperforsikring gjennom HELP. Forsikringen tegnes senest ved kontraktssignering. Kontakt gjerne megler for utfyllende informasjon om Boligkjøperforsikring og HELP.

Copyright

All tekst og alle bilder i denne annonse er © BOA Eiendomsmegling og uautorisert kopiering eller gjenbruk er ikke tillatt.

Forhold ved boligen

For feil og mangler oppfordres De til grundig gjennomgang av eiers egenerklæring og takst/ tilstandsrapport. Vi oppfordrer alle til å ta med bygningskyndig fagmann for nærmere gjennomgang av boligen.

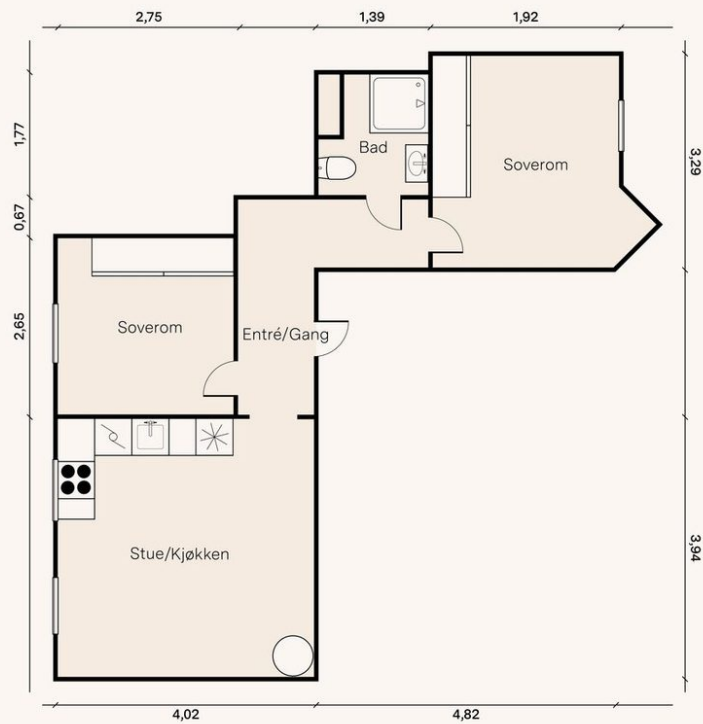




Sverdrups gate 12A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa



Sverdrups gate 12A

Planløsningen er ikke i målestokk, avvik kan forekomme.
Oppgitte arealer er omtrentlige og ikke juridisk bindende.

Boa









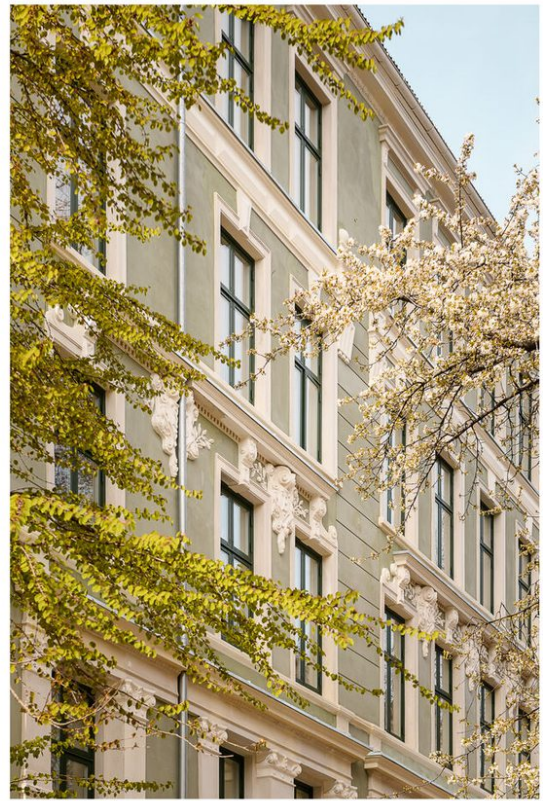




















STANDARD

Standard hentet fra tilstandsrapport:

Våtrom:

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet. Deler av badet har senere blitt flislagt.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Kjøkken:

I regi av tidligere eier ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

Tekniske installasjoner:

- Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
 - Varmtvann fra fellesanlegg.
 - Vannrør av eldre kobberrør.
 - Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.
 - Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
 - Peisovn i stuen.
 - 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

BYGNINGSINFORMASJON

Byggemåte hentet fra tilstandsrapport:

- Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- Vinduer med isolerglass fra som er stempelt produksjonsår 2023.
- Entredør med brann- og lydklassifisering.
- Trebjelkelag som etasjeskillere.
- Saltak i trekonstruksjoner.
- Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Tilstandsgrad 3 - Store eller alvorlige avvik:

- 1. etasje / bad/ Generell

Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak: Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: kr. 200 000 - 500 000

Tilstandsgrad 2 som kan kreve tiltak:

- Innvendig / Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeavvik på ca. 20 mm i stuen og 16 mm i kjøkken, som ikke er unormalt i denne type bygg og påvirker ikke bruken av rommet i vesentlig grad. Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort

- Tekniske installasjoner / Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner / Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Tekniske installasjoner / Ventilasjon

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere

enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredsstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

- Tekniske installasjoner / Andre installasjoner

Flislagt badegulv med varmekabler, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet. Varmekabler med denne alder har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og videre levetid, selv om de kan fungere tilfredsstillende i dag.

- Kjøkken /Avtrekk

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet

ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre.

BESKRIVELSE

Andelsleilighet

INNHold

Høy 1. etasje: Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Romhøyde 2,62 m i stuen.

Det medfølger 1 kjellerbod på ca. 4m², samt 1 loftsbod med gulvareal på ca 3,5m².

Felles sykkelrom i kjeller.

VEI, VANN, AVLØP

Offentlig vei, vann og avløp. Private stikkledninger ut i offentlig nett.

PARKERING

Det er beboerparkering i gaten.

Forøvrig gateparkering etter stedets gjeldende bestemmelser.

OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring i Söderberg & Partners.

Vedlagt følger selgers egenerklæringsskjema. Interessenter bør sette seg inn i dette før budgivning.

Selger opplyser følgende i sin egenerklæring:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom? Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste om følgende arbeider: Overgang mellom nye og eksisterende veggplater ble forseglest med våtromssilikon og Tech 7. Gjennomføringer i baderomspanel er forseglest med våtromssilikon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar: Tidligere eier

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av vinduer i 2023 Reparasjon av sprekker i fasade og båndet langs fasade samt pålegg av beslag 2025-2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Takst & Vindu Spesialisten ASKaasa AS

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget? Ja, kun av faglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyser følgende: Samsvarserklæring for montering av 3 dimmere i gang datert 25.09.2020. Bytte sikringer, bytte defekt dimmer og defekt stikk i

gang datert 10.12.2020. Tidligere eier kan dog ikke fremvise opplyst samsvarserklæring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem? Nei

Forklar:

Uvisst

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak? Ja

Beskrivelse:

Ja, takstmann opplyser følgende: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende? Ja

Beskrivelse:

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten skal rehabilitere vann- og avløpsledninger i området; Prof. Lockmanns gate, Sverdrups gate og Conrads gate. Det er ikke opplyst om når dette arbeidet starter.

FORBEHOLD

Det tas forbehold om panthavers salgssamtykke. Partene er innforstått med at ovennevnte forbehold må være avklart innen overtagelse kan finne sted og at overtagelse i så fall må utsettes til ovennevnte er avklart. Kjøper bes kontrollere med meglerforetaket at forbehold er avklart før man overtar boligen. Selger er innforstått med at ovennevnte forbehold må oppfylles før helt eller delvis oppgjør kan foretas. Om ikke ovennevnte forbehold går i orden heves kontrakten uten ytterligere omkostninger for kjøper. Eventuelt innbetalt beløp tilbakebetales til kjøper i sin helhet, i tillegg til eventuelle opptjente renter.

REGULERING

Eiendommen er regulert til boligformål. For ytterligere opplysninger se vedlagte reguleringskart med bestemmelser, eller kontakt megler.

Eiendommen omfattes av kommunedelplan KDP-17 og KDP-4

SENTRALE LOVER

Hvitvaskingsloven:

Eiendomsmegleren er fra 1.1.04 underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om evt. mistenkelige transaksjoner samt å eventuelt stanse dem. Megler kan ikke holdes ansvarlig for de konsekvenser dette vil kunne medføre for oppdragsgiver og/eller eventuelle reelle rettighetshavere til salgsobjektet eller deres medkontrahent.

Salg etter avhendingsloven ved salg til forbrukerkjøper:

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag er det viktig å lese salgsdokumentene grundig før visning, og uansett før budgivning. Salgsoppgaven inneholder sentrale opplysninger fra eiendomsmegleren, tilstandsrapport fra bygningsakkyndig, egenerklæring fra selger og andre dokumenter med relevant innhold. Uavhengig av om det er lest eller ikke, regnes Kjøper for å kjenne til det som går tydelig fram av salgsdokumentene.

I tillegg til å sette seg grundig inn i dokumentene, oppfordres interessenter til å undersøke eiendommen nøye.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-1. Videre vil eiendommen ha mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhendingsloven §§ 3-7 og 3-8.

Ved salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta forbehold om at eiendommen selges «som den er» eller med lignende generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen, og vil derfor ikke kunne påberopes som mangel jf. avhendingsloven § 3-9 (2) andre setning.

Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, gjelder bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-6 om generelle krav til eiendommen, arealavvik og tilbehør. Disse bestemmelsene supplerer altså det som følger av avtalen.

Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. For eksempel kan det ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis bygget etter andre krav og med andre materialer, og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader som følge av blant annet bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette vil normalt ikke bli ansett som kjøpsrettslige mangler.

Kjøper kan ikke gjøre gjeldende som en mangel noe kjøperen kjente eller måtte kjenne til da avtalen ble inngått. Dersom kjøperen før avtaleinngåelsen har undersøkt eiendommen, eller uten rimelig grunn unnlatt å følge oppfordringen om undersøkelse, kan kjøperen ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Det gjøres oppmerksom på at selv om det skulle være mangel ved eiendommen, må kjøperen selv dekke tap og kostnader opp til et beløp på 10 000 kroner (kjøpers «egenandel»/ «egenrisiko»), om ikke annet er sagt i loven.

Kjøpers egenrisiko har ikke betydning for spørsmålet om det foreligger en mangel. Beløpet kommer imidlertid til fradrag i en eventuell utmåling av prisavslag eller erstatning dersom det er en mangel ved eiendommen som selger er ansvarlig for.

* Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

ANSVARLIG MEGLER



Didrik Ruus

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler MNEF

+47 915 84 055

didrik@boaeiendom.no

Tilstandsrapport

📍 Sverdrups gate 12 A, 0559 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 439

Andelsnummer 1

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 16520-26082

Eiendomsverdi ref nr: PI2030

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Finn H. Bjørntvedt



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Finn H. Bjørntvedt

Uavhengig Takstingeniør

fhb@taksator.no

920 25 670



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

 TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

 TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

 TG 2

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

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

 TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

 TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående 2-roms andelsleilighet i 1. etasje.

Nåværende eiere overtok leiligheten i 2021.

Nåværende eiere overtok boligen i 2021 og har i ettertid fått utført oppgraderinger som i hovedtrekk har bestått av:

- * Det lagt nye parkettgulv.
- * Det ble montert ny peisovn.
- * Innvendige flater har blitt malt.

I regi av tidligere eier ble det utført:

- * Det ble montert ny innmat i sikringsskapet.
- * Det ble montert ny/brukt kjøkkeninnredning, uvisst når dette ble gjort.

I regi av borettslaget ble det i 2023 skiftet vinduer.

2-roms andelsleilighet - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- * Bygård i mur- og trekonstruksjoner.
- * Såler, antar fundamentert til tømmerflåte eller komprimerte masser.
- * Grunnmur i spekkmurt naturstein og teglstein.
- * Yttervegger i hulmurkonstruksjoner, som utvendig er pusset og malt samt innvendig foret ut med treverk.
- * Vinduer med isolerglass fra som er stemplet produksjonsår 2023.
- * Entredør med brann- og lydklassifisering.
- * Trebjelkelag som etasjeskillere.
- * Saltak i trekonstruksjoner.
- * Støpejernstrapp og malte vegger i oppgangen.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige flater er ok, etter normal bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet. Deler av badet har senere blitt flislagt.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

I regi av tidligere eier ble det montert kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

- * Naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, avtrekksvifte i badehimlingen - som ansees for å være en enkel løsning i dag.
- * Varmtvann fra fellesanlegg.
- * Vannrør av eldre kobberør.

- * Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.
 - * Varmekabler i badegulvet, panelovner ellers.
 - * Peisovn i stuen.
 - * 40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater.
- Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet anlegg fra forskjellige år.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

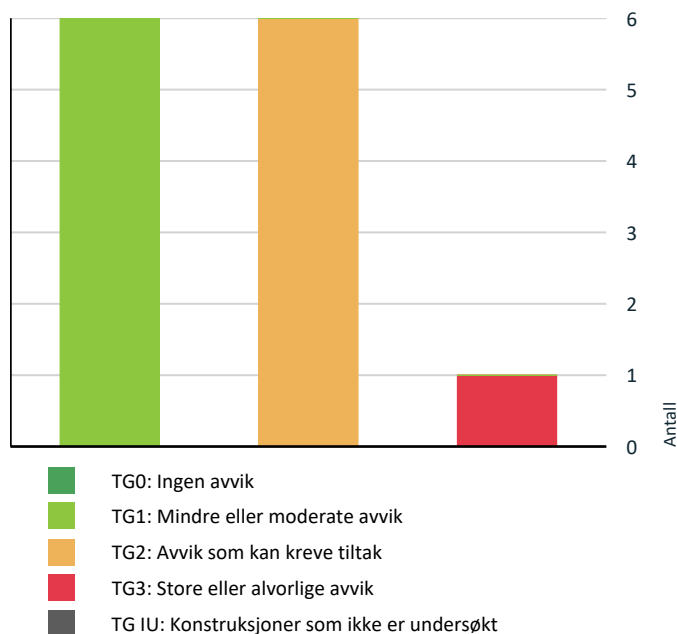
[Gå til side](#)

2-roms andelsleilighet

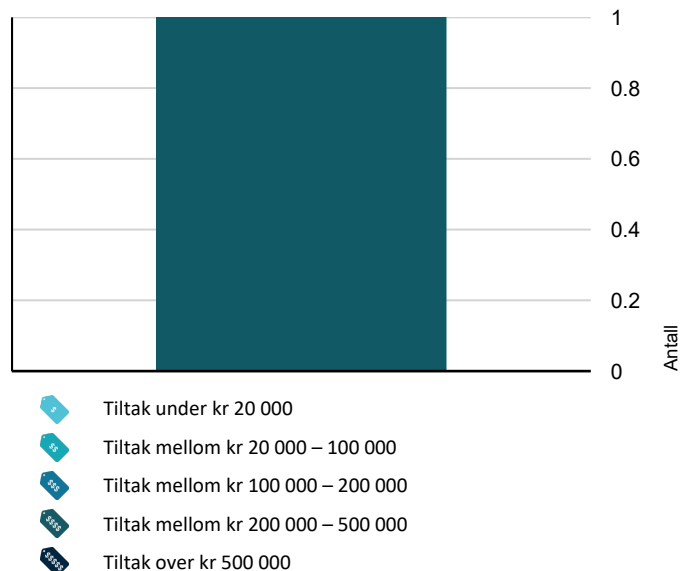
- * Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved omsetning av boliger, fylles det kun ut egenerklæring som er utlevert til eiere fra eiendomsmegler og som takstingeniøren har fått kopi av.
Det ble ikke opplyst om feil eller mangler som ikke er kommentert i rapporten.

Rapporten begrenser seg til andelsleiligheten og det som normalt vil omfattes av andelseiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger. Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkong, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner dette relevant for leiligheten. Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter. Den tilfredstiller dermed ikke de nyeste byggeforskriftenes krav til blant annet tetthet, ventilasjon samt varm- og lydisolering. Bygningen har komponenter fra byggetiden/eldre dato.

Oppsummering av avvik

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

2-roms andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje > bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

2-ROMS ANDELSLEILIGHET

Byggeår

1900

Kommentar

Ifølge Norges Eiendommer.

Standard

Boligen har normal standard ut fra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelser under de forskjellige bygningsdelene.

Vedlikehold

Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trekarmer og med isolerglass som er stemplet produksjonsår 2023, og med spalteventiler

Det ble ikke observert sprekk i glass eller punkteringer.

Ved befaringen ble det foretatt stikk kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør med brann- og lydklassifisering, som er ok.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv med parkett og fliser.

Vegger med malte flater og fliser.

Himlinger med malte flater, med stukkatur og rosett i stue og enkel rosett i soverommet.

Innvendige flater er ok - ingen observerbare skader utover etter normal bruk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag og det antas at disse er dimensjonert og innenfor lengdekrav mht. naturlige belastninger.

Etasjeskillere virker å ha sin tiltenkte funksjon uten konstruksjonsmessig negative avvik.

Følgende gulv ble ved befaringen nivellert med laser:

Stue og kjøkken:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I stuen ble det målt høydeavvik på 20 mm.

I kjøkken ble det målt høydeavvik på 16 mm.

Resultat/høydeforskjellene ansees for å være mer enn det normale.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Konsekvens:

Det er målt høydeavvik på ca. 20 mm i stuen og 16 mm i kjøkken, som ikke er unormalt i denne type bygg og påvirker ikke bruken av rommet i vesentlig grad.

Tiltak:

Tiltak er normalt ikke påkrevd dersom forholdet er stabilt. Ved oppussing kan det vurderes å rette opp gulvet for å bedre planhet og brukskomfort.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom gulvene en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Peisovn i stuen.

Teglsteinspipe.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte dører.

Det er utført kontroll av åpne og lukkemekanismen til enkelte av dørene og de er funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i soverommet

Dørtelefon/-calling til oppgangens inngangsdør.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med varmekabel i gulvet.

Bad med flislagt gulv m/varmekabel samt vegger med baderomspanel og fliser.

Heldekkende servant, servantskap, speilskap, wc og dusjhjørne + opplegg for vaskemaskin og stikkontakt for tørketrommel.

Baderommet er trolig fra midten av 80-tallet og av den grunn med en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Vannrør av kobber.

Det er montert elektrisk avtrekksvifte i badehimlingen. Det det vanligvis ikke anledning til - ettersom den vil forstyrre/ødelegge avtrekket fra øvrige leiligheter som er tilknyttet samme luftpipe/-kanal.

Det antas at underlaget er fra badet ble etablert på midten av 80-tallet. Deler av badet har senere blitt flislagt.

I dag er det et eldre bad, som har en konstruksjon/oppbygging som er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse og det må forventes at det gjennomføres en generell oppgradering av badets tettesjikt/membran for at det skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for badet er satt med bakgrunn konstruksjon/oppbygging og alder.

Tilstandsrapport

Badets tilstandsgrad er vurdert ut i fra konstruksjon/oppbygging og alder.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Opprinnelig gulvbelegg ligger som underlag/membran.

Baderommets konstruksjon/oppbygging er mangelfull i følge dagens krav og metoder for utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Konsekvens:

Badets alder, kombinert med ukjent konstruksjon og oppbygging, gir høy usikkerhet knyttet til fuktsikring og teknisk utførelse. Løsningene tilfredsstiller ikke dagens krav, noe som øker risikoen for fukt- og følgeskader over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader i dag.

Tiltak:

Det anbefales modernisering av badet med ny og dokumentert oppbygging. Arbeidet bør omfatte membran, slukløsning og overflater samt utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Hulltaking i tilliggende konstruksjoner til dusjhjørnet er ikke utført av på grunn av at badet ligger mot leilighetens omsluttende vegger + at det er murvegger rundt dusjhjørnet samt at det er montert skyvedørsgarderobe på den andre siden av veggen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktdetektor (Protimeter) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Høy kjøkkeninnredning folierte fronter og med vitrinedører. Nedfelt kjøkkenbeslag i laminat benkeplate. Avtrekksvifte i stålhet og fliser over benken. Integrert induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin samt vinhylle.

I regi av tidligere eier ble det montert ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, uvisst når dette ble gjort.

Det er ikke montert komfyrvakt eller waterguard/aquastop.

Kjøkkeninnredningen har ingen observerbare skader.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Det er kun naturlig avtrekk fra kjøkkenet, via ventil i luftpipe.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekksvifte med kullfilter, avtrekket føres ut i rommet. Forøvrig er det ikke mekanisk avtrekksventilasjon i rommet, kun avtrekksventil til luftpipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Avtrekksvifte med kullfilter som fører luften tilbake i rommet gir begrenset fjerning av fukt og forurensninger. Dette kan medføre varierende luftkvalitet ved matlaging. Løsningen er vanlig i denne type bygg, hvor bedre avtrekksmuligheter ofte er vanskelig å etablere.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at viften fungerer som forutsatt og benyttes ved matlaging.

Avtrekksvifte med kullfilter og forøvrig kun avtrekksventil til luftepipe i kjøkken.

I denne type bygg er det generelt vanskelig å etablere bedre avtrekksmuligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobberør.

Det er stoppekraner i bad og kjøkken.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vannrør er trolig fra midten av 80-tallet, og vurderes etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Konsekvens:

Eldre vannrør av kobber har passert en betydelig del av forventet brukstid. Over tid kan materialet bli mer utsatt for korrosjon og slitasje, noe som gir økt usikkerhet knyttet til lekkasjer og videre driftssikkerhet, selv om det ikke nødvendigvis er registrert avvik i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av røropplegget. Utskiftning kan vurderes i forbindelse med modernisering eller annet arbeid på våtrom og kjøkken, for å redusere risiko for fremtidige vannskader.

Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast.

Avløpsrør av plast og antar noe eldre avløpsrør av støpejern.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Eldre avløpsrør har økt usikkerhet knyttet til videre levetid. Over tid kan slitasje, innvendig korrosjon eller avleiringer gi større risiko for lekkasjer eller tilstopping, selv om det ikke nødvendigvis er registrert problemer i dag.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og vedlikehold av avløpssystemet. Utskifting kan vurderes i forbindelse med modernisering av våtrom eller kjøkken, eller dersom det oppstår tegn til svikt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig avtrekk over tak eller til yttervegg, samt med avtrekksvifte i badet.

Generelt lite avtrekksmuligheter i denne typen bygninger/gamle bygårder.

Tilluft via veggventiler og spalteventiler i vinduskarmer.

Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig avtrekk med tilluft gjennom ventiler i vegger eller via spalteventiler i vinduer. Løsningen fungerer, men det bemerkes at ventilasjonen er enklere enn de løsninger som anbefales i dag og det er av den grunn vanskeligere å ha tilfredstillende luftkvalitet eller muligheter for utskiftninger av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Naturlig avtrekk i leilighet gir ventilasjon som er avhengig av temperatur- og trykkforskjeller. Dette kan føre til varierende luftutskifting og perioder med mindre tilfredsstillende luftkvalitet i enkelte rom.

Tiltak:

Det anbefales å sikre at ventiler og avtrekkskanaler er åpne og i funksjon.

I denne type bygg er det ikke mulig å få til noe annet enn naturlig avtrekksventilasjon.

Naturlig avtrekk vurderes til TG 2 - ut i fra funksjon.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvann fra fellesanlegg i borettslaget, som ikke er tilstandsvurdert.

TG 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Flislagt badegulv med varmekabler, forøvrig panelovner.

Varmekabler ble ikke funksjonstestet ved befaring, det antas at disse fungerer som forventet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmekabler vurderes etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konsekvens:

Varmekabler med denne alder har passert forventet brukstid. Dette gir økt usikkerhet knyttet til driftssikkerhet og videre levetid, selv om de kan fungere tilfredsstillende i dag.

Tiltak:

Det anbefales å følge med på funksjon og varmeeffekt. Utskifting kan vurderes ved oppgradering av gulv eller dersom det oppstår svikt.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

40 amp hovedsikringer. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Det elektriske sprede-/fordelernet er i jordet og ujordet anlegg fra forskjellige år. I regi av tidligere eier ble installert fordelingskurser med jordfeilautomater, det antas at dette ble gjort i 2020.

Det foreligger kursfortegnelse i sikringsskap.

Det antas at det er tilstrekkelig kapasitet til normal bruk.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt Samsvarserklæring for el-arbeid i forbindelse installering av fordelingskurser med jordfeilautomater.

3. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

5. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Elektrisk anlegg består av både jordede og ujordede kurser fra ulike perioder, og fremstår som delvis eldre med åpen installasjon. Selv om det har blitt montert ny innmat i sikringsskapet med jordfeilautomater, gir kombinasjonen av eldre og nyere løsninger noe usikkerhet knyttet til helhetlig standard og kapasitet etter dagens bruksmønster.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av det elektriske anlegget. Ved oppgradering eller endret bruk kan det vurderes gjennomgang og eventuell modernisering av kurser og føringsveier for å oppnå en mer ensartet og oppdatert løsning.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert, kun beskrevet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

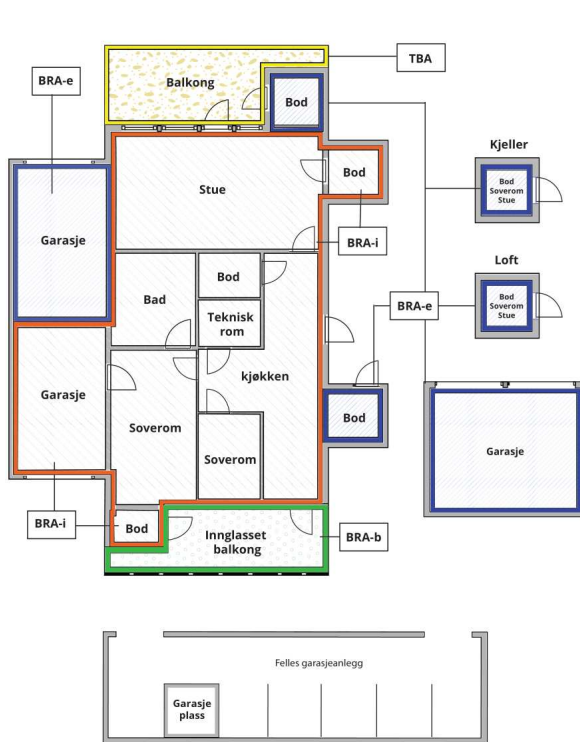
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft - fellesareal					
1. etasje	45			45	
Kjeller - fellesareal		4		4	
SUM	45	4			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft - fellesareal			
1. etasje	Entre/gang, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller - fellesareal		Bod	

Kommentar

2-roms andelsleilighet
Bygård over 5 plan + kjeller og loft.

Leiligheten ligger i 1. etasje og har atkomst via felles trappegang.

Leiligheten/hoveddelen er innredet med:
Entre/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.
Romhøyde 2,62 m i stuen.

Det medfølger:

- 1 loftsbod med gulvareal på ca 3,5 m². På grunn av skråtak og rombredde ved høyde 1,9 m som er mindre enn 60 cm, har ikke boden målbart areal.
- 1 kjellerbod merket "22" og som er ca 4 m².

* Generelt vedrørende arealmåling og vurdering av rom:

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstingeniørens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende målereglene (NS3940).

Rombetegnelsen er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Se under beskrivelse av eiendommen side 5.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Finn H. Bjørntvedt	Takstingeniør
	Christian Velde Steneng, som påviste og ga opplysninger	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	439		0	440.5 m ²	Iflg Norges Eiendommer	Eiet
Adresse							
Sverdrups gate 12 A							
Hjemmelshaver							
Kommentar							
Felles tomt for borettslaget.							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
13/Borettslaget Sverdrupsgate 12	948538407	13	OBOS Eiendomsforvaltning AS tlf: 22 86 59 99	Marie Berge Staaland og Christian Velde Steneng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
1	500	86 234	257 529 17.04.2026

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	10 000
Omløpsmidler:	680 977	Samlet innskuddskapital:	0
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 5 530 389
Disponible midler:	626 832	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	5 530 389

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har sentral og attraktiv beliggenhet på nedre Grünerløkka med kort vei til alle servicetilbud, forretninger, kafeer og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet samt rekreasjonsmuligheter i parker/friområder.

Gateparkering, området har beboerparkering.

Adkomstvei

Boligen har atkomst fra offentlig vei, via gårdsrommet.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Det er avløp via private stikkledninger til kommunal ledning.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Gårdsrommet med belegningsstein, sykkelparkering.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader er kr 4.674,27 pr måned og som inkluderer felleskostnader med kr 4.196,35, trappevask med kr 180,25 og Kabel-TV med kr 297,67 samt vanlige poster for borettslag.

Bebyggelse

Borettslaget Sverdrupsgate 12 består av 20 andelsleiligheter i bygård, som ble ferdigstillet i 1900 og som er oppført på eiet tomt.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med org nr 948 538 407 og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører for borettslaget.

Borettslaget har felles takterrasse + hybeldel for utleie til gjester, separat toalett på loftet.

Forsikring

Selskap

Gjensidige Forsikring

Avtalenr

81434503

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen, andelseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiere		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr., Bnr., hjemmelshaver, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegninger er innhentet/oversendt av megler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Eiers Egenerklæring er mottatt i utfylt stand.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktspørsmål: Overflatespørsmål med egnet spørreutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukthold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode og pigger).
- Utvidet fuktspørsmål (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrader: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet,

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

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PI2030>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

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



Adresse

Sverdrups gate 12A, 0559 OSLO

Dato for energimerking

27.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-287583

Bygningstype

Boligblokker

Bygningsnummer

80576145

Gårdsnummer

228

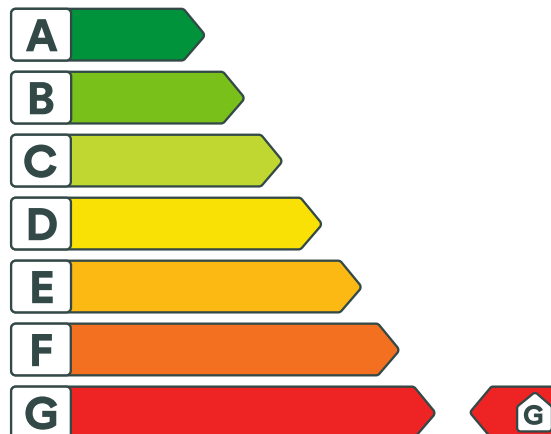
Bruksnummer

439

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0103


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1900

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet bruksareal

45,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

450,08 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

450,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 623 kWh



Sverdrups gate 12A, 0559 OSLO



Detaljering

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



Sverdrups gate 12A, 0559 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Sverdrups gate 12A - Nabolaget Sofienberg - vurdert av 374 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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



Offentlig transport

	Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	2 min	0.2 km
	Lakkegata skole Linje 17	4 min	0.3 km
	Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min	1.1 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min	1.3 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min	1.5 km

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	4 min	0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 199 elever, 13 klasser	6 min	0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	10 min	0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	6 min	0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	6 min	2.3 km
Hersleb videregående skole	4 min	
Elvebakken videregående skole 576 elever	9 min	0.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 69/100



Naboskapet

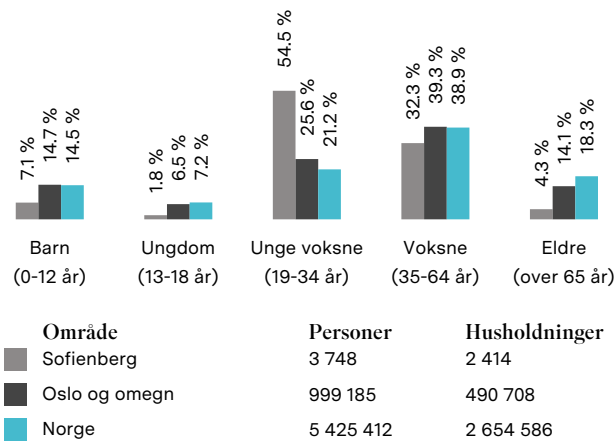
Høflige 59/100



Kvalitet på skolene

Bra 57/100

Aldersfordeling



Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 år) 88 barn	4 min	0.3 km
Sofienbergparken barnehage (1-5 år) 117 barn	6 min	0.5 km
Gaia barnehage (0-5 år) 77 barn	7 min	0.5 km

Dagligvare

Bunnpris Millskvartalet	2 min
Post i butikk, søndagsåpent	0.2 km
Kiwi Schous Plass	2 min

Primære transportmidler

-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 94/100

 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

- 

Lakkegata skole
Aktivitetshall, ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Aksiseboden borettslag balløkke
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

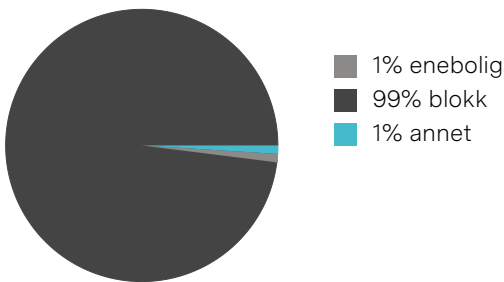
EVO Grünerløkka

4 min 
- 

SATS Schous plass

5 min 

Boligmasse



«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

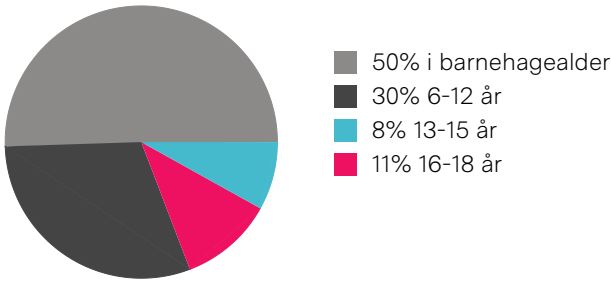
Gunerius Shoppingsenter

13 min 
- 

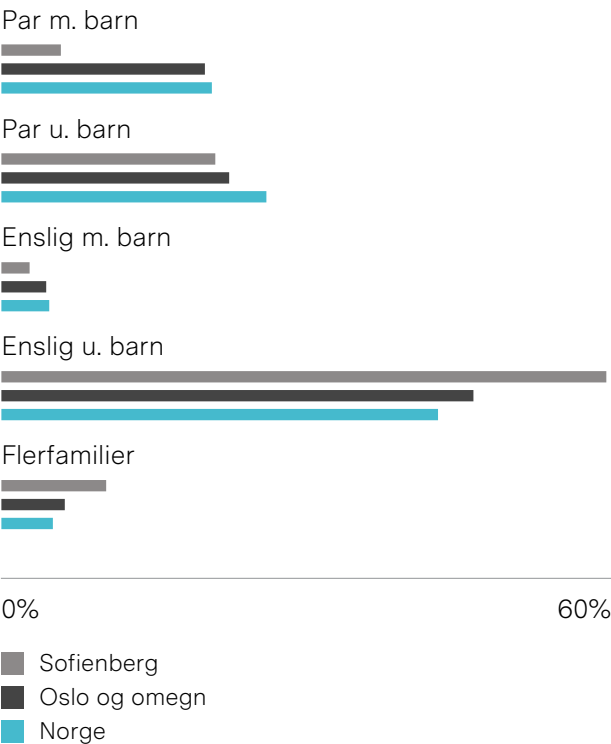
Boots apotek Grünerløkka

8 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

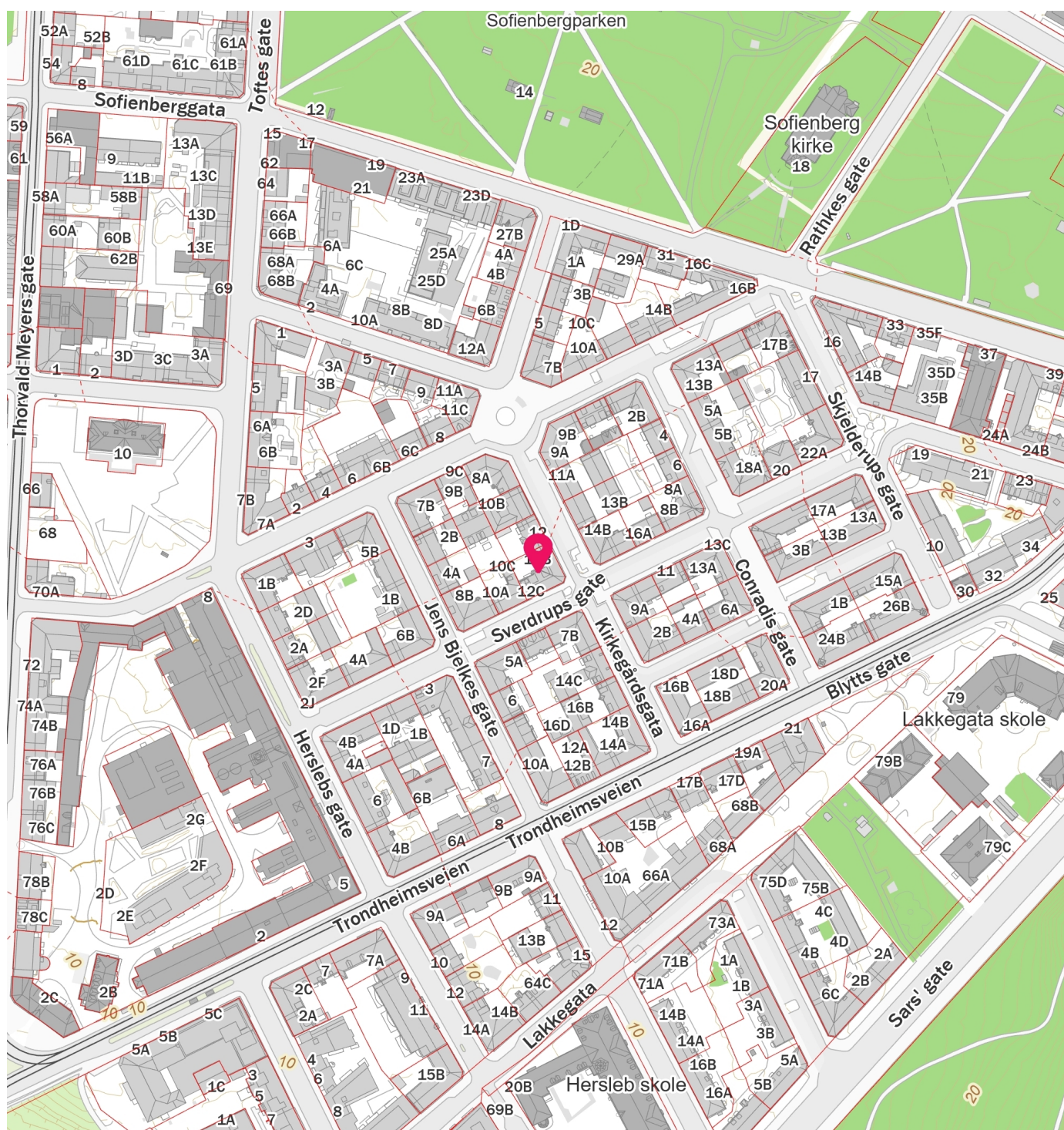


Familiesammensetning



Sivilstand

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



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Boa EM Nordstrand	Oppdragsnr.	2-25-0036
Adresse	Sverdrups gate 12 A		
Postnr.	0559	Sted	OSLO
Selgers navn	Christian Velde Steneng		
Selgers navn	Marie Berge Staaland		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/21

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4,5

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☒ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere eier opplyste om følgende arbeider: Overgang mellom nye og eksisterende veggplater ble forseglet med våtromssilikon og Tech 7. Gjennomføringer i baderomspanel er forseglet med våtromssilikon.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

Tidligere eier

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☒ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☒ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

Initialer selger:
C S
M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bytte av vinduer i 2023Reparasjon av sprekker i fasade og båndet langs fasade samt pålegg av beslag 2025-2026

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Takst & Vindu Spesialisten ASKaasa AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere eier opplyser følgende: Samsvarserklæring for montering av 3 dimmere i gang datert 25.09.2020. Bytte sikringer, bytte defekt dimmer og defekt stikk i gang datert 10.12.2020. Tidligere eier kan dog ikke fremvise opplyst samsvarserklæring

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Uvisst

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☒ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Ja, takstmann opplyser følgende: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten skal rehabilitere vann- og avløpsledninger i området; Prof. Lockmanns gate, Sverdrups gate og Conrads gate. Det er ikke opplyst om når dette arbeidet starter

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

29.04.2026

Signert av

Christian Velde Steneng

Signert av

Marie Berge Staaland

Initialer selger:

C S

M S

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



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 eiendom (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-antennor 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. AVTREKKSIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boa Eiendomsmegling Nordstrand AS
v/Margrethe Falck
KO, 1177 OSLO
E-post: margrethe@boaeiendom.no

Deres ref.: 2-25-0036 . Vår ref.: 5155-1-13

Dato: 17.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sverdrupsgt. 12 B/L
Organisasjonsnr: 948538407
Andelseier: Staaland, Marie Berge
Medeier: Steneng, Christian Velde
Leilighetsnummer: 13
Adresse: Sverdrups Gate 12, 0559 OSLO
Andelsnummer: 1
Gnr. 228
Bnr. 439
Borettsinnskudd: Kr. 86 234,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81434503.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Låneopptak på inntil kr 3 800 000 for å sette i gang nødvendig vedlikehold av borettslagets utskiftning av vinduer og balkongdører, ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2022. Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2022: Innlegging av fiber fra Homenet til borettslaget, estimert oppstart av ny leverandør være 01.03.2023. Den nye avtalen inkluderer internetthastighet på Mbit 1000/1000 for hver boenhet. Den nye avtalen inkluderer ikke TV, TV vil da være en opsjon beboerne kan velge individuelt og betale for selv.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.:	98207831514
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	1 771 121,00
Innfrielsesdato:	30.12.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208076108
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%

Restsaldo 3 649 881,00
Innfrielsesdato: 30.04.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208696769
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,49%
Restsaldo 1 182 345,00
Innfrielsesdato: 30.11.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 674,27,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	180,25	
Kabel-tv	297,67	
Felleskostnader	4 196,35	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 835,-
Fradragsberettigede kostnader: 12 857,-
Annen formue: 39 024,-
Gjeld: 259 006,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS Boligkreditt AS
Lånenummer:	98207831514
Restsaldo:	69 067,71
Kapitalkostnader:	436,26
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208076108
Restsaldo:	142 346,96
Kapitalkostnader:	844,44
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208696769
Restsaldo:	46 114,45
Kapitalkostnader:	384,14
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 257 529,12,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og

avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Gina Michelle Kjøningsen, e-post:sverdrupsgt12@styrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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

Husordensreglement for Borettslaget Sverdrups gate 12

Org. nr. 948 538 407.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 2025.

1. Ansvar

- 1 Alle andelseiere plikter å følge ordensreglementet.
- 2 Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere har ansvar for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
- 3 Styret bruker Vibbo som hovedkanal for informasjon, og den enkelte andelseier har selv ansvar for å sjekke med jevne mellomrom. Alle andelseiere skal holde sin kontaktinformasjon i Vibbo oppdatert.
- 4 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold etter borettslagets vedtekter kapittel 7.

2. Bruksoverlatelse / utleie

- 1 Andelseier skal bruke søknadsløsningen i Vibbo ved søknad om bruksoverlatelse/utleie av andelen sin. Det finnes en egen temaside på Vibbo.no som forklarer hvordan man gjør dette.
- 2 Andelseier betaler selv eventuelle omkostninger for behandlingen av søknaden.

3. Fellesområder

- 1 Med fellesområder regnes portrom, bakgård, trappeoppganger, kjeller, takterrasse og loft (inkludert fellesstue og WC-rom).
- 2 Det skal ikke oppbevares gjenstander (blant annet avfall, byggematerialer, klær eller møbler) i fellesområdene.
- 3 Unntatt avsnitt 2 er brannslukningsapparat og borettslagets felles møblement i bakgård, loftstue og på takterrassen, samt felles vedlikeholdsutstyr i grunnetasjene oppgangene.
- 4 Ved vinterlagring kan borettslagets felles møblement oppbevares i kjeller og på loft så lenge det ikke er til hinder for rømningsveier eller nødutganger.
- 5 Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild i fellesområdene.
- 6 Det er ikke tillatt med røyking i fellesområdene, ekskludert bakgården.
- 7 Sneiper skal ikke kastes fra balkonger eller ut vinduer, og skal ikke kastes på bakken i bakgården.

- 8 Det er ikke tillatt å banke tepper og liknende fra balkonger eller vinduer.
- 9 Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill i borettslaget, inkludert balkonger. Gassbeholdere skal oppbevares på en forsvarlig måte.
- 10 Det oppfordres til å ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
- 11 Skur for barnevogn tildeles etter henvendelse til styret.

4. Sikkerhet

- 1 Det er ikke tillatt å legge ut eller henge opp nøkkelbokser eller andre tilsvarende innretninger for å dele nøkler med leietakere, håndverkere mv. Styret forbeholder seg retten til å fjerne disse uten forvarsel.
- 2 Port og inngangsdører skal holdes lukket til enhver tid. Dersom det er behov for å holde innganger åpne i forbindelse med leveringer eller flytting mv. skal man ha oppsyn med inngangene.
- 3 Enhver andelseier skal sørge for at dører til loft og kjeller lukkes etter seg.
- 4 Enhver andelseier har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i gården.

5. Felles fasiliteter

- 1 Loftstua og takterrassen er til fri disposisjon for alle beboere.
- 2 Hvis man ønsker å holde av områdene til for eksempel overnatting eller private selskap må man reservere i kalenderne i Vibbo på forhånd.
- 3 Man skal rydde og vaske etter seg etter hvert bruk av loftstua og takterrassen. Dette inkluderer blant annet kasting av søppel og vasking av WC-rom.
- 4 Ved bruk av grillen skal man påse at gassen er stengt etter bruk, og rengjøre den etter seg.

6. Avfall

- 1 Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes reglement og veiledere.
- 2 Avfall som ikke kan sorteres og kastes i beholdere i borettslaget skal leveres på gjenbruksstasjon uten opphold.
- 3 Pappavfall skal pakkes flatt før det kastes.

- 4 Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesområder.

7. VVS

- 1 Andelseier plikter å sørge for at vann- og avløpsrør ikke fryser.
- 2 Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes.
- 3 Det er ikke tillatt å kople avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg.
- 4 Andelseier skal sørge for at det er ikke bygges opp fuktskader, mugg og råte i sin bolig.

8. Støy

- 1 Det skal være ro i borettslaget på hverdager mellom kl. 23:00 og 07:00, og 23:00 og 09:00 i helger.
- 2 Ved større byggearbeid og oppussing tillates støy (jf. kapittel 9 avsnitt 1):
 - På hverdager klokken 08:00–19:00
 - På lørdager klokken 10:00–17:00

9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

- 1 I rimelig tid før oppstart av større byggearbeid og oppussing som medfører boring, hamring eller annen større støy skal andelseier varsle både styret direkte og andre naboer om planlagt varighet og støynivå.
- 2 Hvis arbeidet krever planlagt kutting av strøm eller vanntilførsel som påvirker naboer, skal andelseier gi minst ett døgns varsel.
- 3 Varsel til naboer skal sendes gjennom Vibbo og/eller med oppslag i trappeoppgangene. Varsel til styret skal sendes gjennom Vibbo og/eller direkte på e-post.

10. Dyrehold

- 1 Det er tillatt med husdyr som hund og katt mv. i andelene.
- 2 Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere.
- 3 Andelseier er forpliktet til å plukke opp avføring etter dyr i bakgården, og vaske etter dyrene sine dersom fellesområder er blitt tilgriset.
- 4 Reglene ovenfor gjelder også leietakeres eventuelle dyr.

Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 12

Org. nr. 948 538 407.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

- 1 Borettslaget Sverdrups gate 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

- 1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- 1 Andelene skal være på kroner 500,-.
- 2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- 3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 0% av andelene.
- 5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- 6 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- 4 Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 6 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

- 1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- 1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- 4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- 1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se kapittel 6.1 avsnitt 3.
- 7 **Andelseier som overlater bruken av boligen til andre plikter før bruksoverlatelsen å oversende følgende informasjon til styret:**

- fullt navn på og kontaktinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
- varigheten av bruksoverlatelsen.

4.3 Korttidsutleie

- 1 En andelseier kan overlate andelen sin i korttidsutleie, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.**
- 2 Med korttidsutleie menes bruksoverlatelse av hele andelen med eller uten vederlag i opp til 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.**
- 3 Retten til utleie etter avsnitt 1 gjelder kun dersom andelseier selv bor i andelen (det vil si ikke har en aktiv bruksoverlatelse etter kapittel 4.2).**
- 4 Det er ikke krav til botid tilsvarende bruksoverlatelse etter kapittel 4.2 avsnitt 1 ved korttidsutleie.**
- 5 Ved korttidsutleie av en andel kreves ikke godkjenning av styret.**
- 6 Andelseier som overlater bruken av boligen til andre for korttidsutleie plikter før korttidsutleien å opplyse styret med følgende informasjon:**
 - fullt navn på og kontaktinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
 - varigheten av korttidsutleien.
- 7 Husordensreglementet gjelder også for leietakere under korttidsleie.**
- 8 Reglene i kapittel 7 om mislighold gjelder også ved korttidsutleie.**

4.4 Bygningsmessige arbeider

- 1 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.**
- 2 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.**

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 4 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 8 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseiere. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- 4 Andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

- 1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- 2 Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se kapittel 4.2 avsnitt 6.

6.2 Betaling av felleskostnader

- 1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

- 1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

- 1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.
- 2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

- 1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

- 1 Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdsloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- 1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- 2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- 1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- 2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- 1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- 2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

- 1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

- 1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- 3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i avsnitt 1.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 1 Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

- 1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- 2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

- 1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

- 1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- 2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 1 Foruten saker som nevnt i kapittel 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- 1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

- 1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

- 1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- 1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare beslattes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

- 1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven).

Protokoll for årsmøtet i Brl. Sverdrups gate 12

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Ohlsson, Sondre Nordhaug (15.09.1994), signert 25.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Aurtande, John Martin (27.06.1976), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

Organisasjonsnummer: 948538407

Møtet ble avholdt 20. mai kl. 17:30, Fellesrom/-stue på loftet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sondre Nordhaug Ohlsson velges som møteleder.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de oppmøte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av minst én eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen foreslå Sondre N. Ohlsson. Protokollvitne er John Martin Aurtande.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ohlsson, Sondre Nordhaug (15.09.1994), 25.05.2025
- Aurtande, John Martin (27.06.1976), 26.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000,–.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse nedjusteres fra i fjor ettersom det ikke har vært noen større prosjekter.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,–.

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Gina Michelle Kjøngsen

Følgende stilte til valg:

Gina Michelle Kjøngsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sondre Nordhaug Ohlsson

Mari Rognlien Bull

Følgende stilte til valg:

Sondre Nordhaug Ohlsson

Mari Rognlien Bull

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tyge Møller Christian

Mari Okshovd

Følgende stilte til valg:

Tyge Møller Christian

Mari Okshovd

8. Vedtektsendringer om utleie (korttidsutleie og kontaktinformasjon)

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ohlsson, Sondre Nordhaug (15.09.1994), 25.05.2025
- Aurtande, John Martin (27.06.1976), 26.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

Etter borettslagsloven § 5-4 annet punktum er det tillatt med 30 dagers kortidsutleie per kalenderår i borettslag uten søknad til styret. Dette gjør det mulig å for eksempel leie ut leiligheten sin i perioder via AirBnB og liknende.

Styret ser et behov for å oppdatere vedtektene for å gjøre det tydelig og forståelig for andelseiere hvilke regler som gjelder ved utleie.

I vedlagt forslag er det den uthenvendte teksten i kapittel 4.2 (avsnitt 7) og nytt kapittel 4.3 som utgjør endringene. Reglene oppsummert:

- Andelseier må sende over kontaktinformasjon til de som leier
- Andelseier må opplyse om varigheten av utleie
- Tydeliggjøring av at husordensreglene også gjelder korttidsleietakere

Dette gjør det mulig for styret å komme i kontakt med leietakere hvis det skulle oppstå hendelser, samt sørge for at andelseiere ikke leier ut leiligheten sin utover det som er tillatt etter vedtektene.

I samme omgang "strammes" vedtektene opp rent visuelt/ortografisk. Disse endringene har ingen materiell eller rettslig betydning, og selve vedtektene utover de nevnt ovenfor forblir uendret.

Vi anbefaler å lese de gamle vedtektene side om side med forslaget.

Forslag til vedtak:

Saken tas til følge og vedtektene endres.

✓ Vedtatt.

9. Modernisering av husordensreglementet

Utdaterte og udekkende husordensregler

Husordensreglementet har ikke vært oppdatert siden 1980-tallet, og inneholder mange utdaterte regler om for eksempel dugnad, trappevask utført av andelseierne og kabel-TV.

Det mangler også tydelige regler for HMS, VVS, avfallshåndtering, bruk av fellesområder, støy og dyrehold. Dette gjør det vanskelig for styret å bistå dersom det skulle oppstå konflikter relatert til dette i borettslaget.

Forslaget til nytt reglement er basert på maler og hva som er typisk for nærliggende borettslag, samt enkelte utfordringer borettslaget selv har hatt med avfallshåndtering. Forslag til nytt reglement ligger vedlagt. Nedenfor følger kommentarer til hvert kapittel i forslaget.

Kommentarer til det nye reglementet

Kapittel 1. Ansvar

Her fastsettes det hvem husordensreglene gjelder for og andelseieres eget ansvar for å følge med på informasjon til fellesskapet.

Kapittel 2. Bruksoverlatelse / utleie

Spesifisering av hvordan man søker om bruksoverlatelse/utleie i borettslaget.

Kapittel 3. Fellesområder

Definisjon av hva som utgjør fellesområder i borettslaget og bruk av disse. Her fastsettes det regler om oppbevaring av gjenstander, bruk av åpen ild og røyking på fellesområder.

Kapittel 4. Sikkerhet

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ohlsson, Sondre Nordhaug (15.09.1994), 25.05.2025
- Aurtande, John Martin (27.06.1976), 26.05.2025

Forseglet av



Posten Norge

I dette kapittelet finnes regler om at man blant annet ikke skal slippe uvedkommende inn i gården og sørge for at inngangsdører holdes lukket.

Kapittel 5. Loftstua og takterrassen

Regler om reservasjon og rydding etter bruk av takterrassen og loftstua.

Kapittel 6. Avfall

Regler om kildesortering og hensetting av avfall i fellesområder.

Kapittel 7. VVS

Regler om andelseiers ansvar for blant annet å hindre tetting og frysing av rør.

Kapittel 8. Støy

Regler om stilletid og hensyn til naboer ved oppussing.

Kapittel 9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

Regler om at styret og naboer skal varsles ved større oppussing samt forhåndsvarsling ved stenging av felles vann/strøm.

Kapittel 10. Dyrehold

Regler om at dyrehold tillates, men ikke skal være til sjenanse for naboer. I tillegg fastsettes det regler om at man skal rydde opp etter dyrene sine.

Forslag til vedtak:

Forslaget tas til følge og husordensreglementet oppdateres.



Vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Ohlsson, Sondre Nordhaug (15.09.1994), 25.05.2025
- Aurtande, John Martin (27.06.1976), 26.05.2025

Forseglet av



Posten Norge



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5155

BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

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

Dato for årsmøtet:

20. mai 2025 kl. 17:30, Fellesrom/-stue på loftet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst én eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Vedtektsendringer om utleie (korttidsutleie og kontaktinformasjon)
9. Modernisering av husordensreglementet

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sondre Nordhaug Ohlsson velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de oppmøte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av minst én eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Sondre Nordhaug Ohlsson. Protokollvitne velges blant de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5155 Sverdrupsgt. 12 BL.pdf

2. 5155 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 40 000,–.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse nedjusteres fra i fjor ettersom det ikke har vært noen større prosjekter.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 40 000,–.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gina Michelle Kjøningsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Rognlien Bull
- Sondre Nordhaug Ohlsson

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Sak 8

Vedtektsendringer om utleie (korttidsutleie og kontaktinformasjon)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Etter borettslagsloven § 5-4 annet punktum er det tillatt med 30 dagers korttidsutleie per kalenderår i borettslag uten søknad til styret. Dette gjør det mulig å for eksempel leie ut leiligheten sin i perioder via AirBnB og liknende.

Styret ser et behov for å oppdatere vedtektene for å gjøre det tydelig og forståelig for andelseiere hvilke regler som gjelder ved utleie.

I vedlagt forslag er det den uthevede teksten i kapittel 4.2 (avsnitt 7) og nytt kapittel 4.3 som utgjør endringene. Reglene oppsummert:

- Andelseier må sende over kontaktinformasjon til de som leier
- Andelseier må opplyse om varigheten av utleie
- Tydeliggjøring av at husordensreglene også gjelder korttidsleietakere

Dette gjør det mulig for styret å komme i kontakt med leietakere hvis det skulle oppstå hendelser, samt sørge for at andelseiere ikke leier ut leiligheten sin utover det som er tillatt etter vedtektene.

I samme omgang "strammes" vedtektene opp rent visuelt/ortografisk. Disse endringene har ingen materiell eller rettslig betydning, og selve vedtektene utover de nevnt ovenfor forblir uendret.

Vi anbefaler å lese de gamle vedtektene side om side med forslaget.

Forslag til vedtak

Saken tas til følge og vedtektene endres.

Vedlegg

3. Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 12.pdf

Sak 9

Modernisering av husordensreglementet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utdaterte og udekkende husordensregler

Husordensreglementet har ikke vært oppdatert siden 1980-tallet, og inneholder mange utdaterte regler om for eksempel dugnad, trappevask utført av andelseierne og kabel-TV.

Det mangler også tydelige regler for HMS, VVS, avfallshåndtering, bruk av fellesområder, støy og dyrehold. Dette gjør det vanskelig for styret å bistå dersom det skulle oppstå konflikter relatert til dette i borettslaget.

Forslaget til nytt reglement er basert på maler og hva som er typisk for nærliggende borettslag, samt enkelte utfordringer borettslaget selv har hatt med avfallshåndtering. Forslag til nytt reglement ligger vedlagt. Nedenfor følger kommentarer til hvert kapittel i forslaget.

Kommentarer til det nye reglementet

Kapittel 1. Ansvar

Her fastsettes det hvem husordensreglene gjelder for og andelseieres eget ansvar for å følge med på informasjon til fellesskapet.

Kapittel 2. Bruksoverlatelse / utleie

Spesifisering av hvordan man søker om bruksoverlatelse/utleie i borettslaget.

Kapittel 3. Fellesområder

Definisjon av hva som utgjør fellesområder i borettslaget og bruk av disse. Her fastsettes det regler om oppbevaring av gjenstander, bruk av åpen ild og røyking på fellesområder.

Kapittel 4. Sikkerhet

I dette kapittelet finnes regler om at man blant annet ikke skal slippe uvedkommende inn i gården og sørge for at inngangsdører holdes lukket.

Kapittel 5. Loftstua og takterrassen

Regler om reservasjon og rydding etter bruk av takterrassen og loftstua.

Kapittel 6. Avfall

Regler om kildesortering og hensetting av avfall i fellesområder.

Kapittel 7. VVS

Regler om andelseiers ansvar for blant annet å hindre tetting og frysing av rør.

Kapittel 8. Støy

Regler om stilletid og hensyn til naboer ved oppussing.

Kapittel 9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

Regler om at styret og naboer skal varsles ved større oppussing samt forhåndsvarsling ved stenging av felles vann/strøm.

Kapittel 10. Dyrehold

Regler om at dyrehold tillates, men ikke skal være til sjenanse for naboer. I tillegg fastsettes det regler om at man skal rydde opp etter dyrene sine.

Forslag til vedtak

Forslaget tas til følge og husordensreglementet oppdateres.

Vedlegg

4. Husordensreglement.pdf

Styrets årsrapport

Innledning

Det har i perioden ikke vært noe større vedlikeholdsarbeid.

Det har i perioden blitt solgt én andel i borettslaget, og det pågår utleie av tre andeler.

Styrets arbeid

Administrasjon

Styret har i perioden avholdt seks styremøter.

Kommunikasjon

Styret bruker Vibbo som hovedløsning for kommunikasjon med og til andelseiere, og opplever dette som en god løsning.

Vedlikeholdsarbeid

- Radonmåling
- Tilsyn med sprekk i kjeller
- Utbedret liten lekkasje fra varmtvannsbereder
- Fjernet duer fra pipe og fått montert netting på alle piper
- Oppfølging av nye vinduer
- Fikset eksponert murpuss mot gate
- Kontroll og utbytting av brannslukningsutstyr
- Befaring for rehabilitering av fasade mot bakgård
- Oppfølging/reparasjon av skade på dør på hjørnet Kirkegårdsgata/Sverdrups gate

Utforutsette hendelser

Det har vært en liten lekkasje fra en av varmtvannsberederne i fyrrommet. Lekkasjen ble oppdaget og utbedret raskt, og ført til ingen materielle skader.

Døra utvendig på hjørnet Kirkegårdsgata/Sverdrups gate har fått en skade. Styret har hatt befaring med fagfolk og ordner med reparasjon.

Beboeraktiviteter

Det har blitt holdt to dugnader i perioden, hvor vi har utført de «faste» oppgavene med rydding og klargjøring for vinter/sommer.

Økonomi

Budsjettet har blitt overholdt i perioden. Borettslaget har stabil økonomi med litt i overkant av kr. 600 000,– i disponible midler, hvorav cirka kr. 250 000,– utgjør en buffer for uforutsette hendelser.

Overskuddet spares på slik at vi i så stor grad som mulig slipper å ta opp lån for større vedlikeholdsarbeid. Det samme vil gjelde det forventede overskuddet i kommende år.

Det planlegges ikke nevneverdige endringer av budsjettet framover. Styret ønsker ikke å øke felleskostnadene utover OBOS' anbefalinger for å dekke prisvekst og økning i faste utgifter (lån/renter, kommunale avgifter og forsikringer).

Fremtidsplaner

Fasaden mot bakgården må rehabiliteres innen fem års tid. Vi vil sannsynligvis få inn murer for i forkant å tette der det er eksponert teglstein etter rehabiliteringen av takterrassen/gesimsen.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Oppstilling over endring av disponible midler - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5QXGS-04USU-1KXF6-P05XL-YWX0V-J3U3C

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-25 20:17:48 UTC



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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 115 250	1 027 470
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-409 674	-3 644 779
Tillegg for ny langsiktige lån		0	3 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-78 744	-67 441
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-488 418	87 780
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		626 832	1 115 250

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	680 977	1 205 665
Kortsiktig gjeld	-54 145	-90 415
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	626 832	1 115 250

BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 195 872	1 132 540	1 190 870	1 240 690
Andre inntekter	3	165 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 360 872	1 132 540	1 190 870	1 240 690
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-5 640	-5 640	-7 500
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-8 488	-7 094	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-59 445	-56 530	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-19 864	-14 783	-10 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-749 139	-3 903 563	-857 000	-47 500
Forsikringer		-135 599	-129 805	-145 000	-199 400
Kommunale avgifter	9	-230 791	-203 863	-227 000	-256 000
Energi/fyring		-58 279	-67 250	-75 000	-75 000
TV-anlegg/bredbånd		-69 360	-77 917	-73 000	-73 000
Andre driftskostnader	10	-65 598	-53 665	-64 000	-59 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 453 612	-4 560 111	-1 565 640	-831 900
DRIFTSRESULTAT		-92 740	-3 427 571	-374 770	408 790
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 344	27 031	0	0
Finanskostnader	12	-339 278	-244 239	-333 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-316 934	-217 208	-333 000	0
ÅRSRESULTAT		-409 674	-3 644 779	-707 770	408 790
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-409 674	-3 644 779		

BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12
ORG.NR. 948 538 407, KUNDENR. 5155

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	8 908 377	8 908 377
Tomt		1 000 000	1 000 000
SUM ANLEGGSMIDLER		9 908 377	9 908 377
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		530 643	1 060 575
Sparekonto OBOS-banken		150 334	145 090
SUM OMLØPSMIDLER		680 977	1 205 665
SUM EIENDELER		10 589 354	11 114 042
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 20 * 500		10 000	10 000
Opptjent egenkapital		2 184 499	2 594 173
SUM EGENKAPITAL		2 194 499	2 604 173
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 530 389	5 609 133
Borettsinnskudd	15	2 810 321	2 810 321
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 340 710	8 419 454
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 153	33 834
Leverandørgjeld		13 404	20 177
Påløpte renter		1 844	30 515
Påløpte avdrag		0	5 889
Annen kortsiktig gjeld	16	743	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		54 145	90 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 589 354	11 114 042
Pantstillelse	17	11 577 060	11 577 060
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Sverdrupsg 12

Gina Michelle Kjøningsen

Mari Bull

Sondre N. Ohlsson

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 079 508
Kabel-TV	69 360
Trappevask	42 000
Eiendomsskatt	5 004
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 195 872

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilskudd fra Klima- og energifondet, Oslo kommune	165 000
SUM ANDRE INNETEKTER	165 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 488.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, advokatene i OBOS	-19 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	-19 864

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & vindu spesialisten AS, fasade- og terrassearbeid	-627 160
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-627 160
Drift/vedlikehold bygninger	-65 330
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 642
Egenandel forsikring	-36 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-749 139

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 013
Vann- og avløpsavgift	-150 375
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-72 682
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-230 791

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-10 677
Driftsmateriell	-2 371
Lyspærer og sikringer	-715
Renhold ved firmaer	-33 670
Snørydding	-13 500
Andre fremmede tjenester	-507
Andre kontorkostnader	-55
Gaver	-1 048
Bank- og kortgebyr	-2 312
Velferdskostnader	-743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-65 598

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 694
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 244
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 406
SUM FINANSINNTEKTER	22 344

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-110 778
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-228 500
SUM FINANSKOSTNADER	-339 278

NOTE: 13**BYGNINGER**

Opprinnelig	9 908 377
Utskilt tomt i 2003	-1 000 000
SUM BYGNINGER	8 908 377

Tomten ble kjøpt i 1987

Gnr.228/bnr.439

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. Noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-2 020 000	
Nedbetalt tidligere	176 558	
Nedbetalt i år	30 318	
		-1 813 124

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-3 800 000	
Nedbetalt tidligere	34 309	
Nedbetalt i år	48 426	
		-3 717 265

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 530 389
------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-2 543 277
Tilført i 2008	-203 462
Tilført i 2013	-63 582
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 810 321

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg gjort av beboer i 2024, refundert i 2025	-743
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-743

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 810 321
Pantelån	5 530 389
TOTALT	8 340 710

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	8 908 377
Tomt	1 000 000
TOTALT	9 908 377

Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 12

Org. nr. 948 538 407.
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 21.05.2025.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

- 1 Borettslaget Sverdrups gate 12 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor

- 1 Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- 1 Andelene skal være på kroner 500,-.
- 2 Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- 3 Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- 4 I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 0% av andelene.
- 5 En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- 6 En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- 1 En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- 2 Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- 3 Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.
- 4 Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- 5 Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- 6 Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsrett

- 1 Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- 1 Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- 2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- 3 Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

- 4 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

- 1 Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

- 2 Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.
- 3 Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- 4 Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- 5 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- 6 Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se kapittel 6.1 avsnitt 3.
- 7 Andelseier som overlater bruken av boligen til andre plikter før bruksoverlatelsen å oversende følgende informasjon til styret:**

- fullt navn på og kontakinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
- varigheten av bruksoverlatelsen.

4.3 Korttidsutleie

- 1 En andelseier kan overlate andelen sin i korttidsutleie, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.**
- 2 Med korttidsutleie menes bruksoverlatelse av hele andelen med eller uten vederlag i opp til 30 døgn per kalenderår, jf. borettslagsloven § 5-4 andre ledd.**
- 3 Retten til utleie etter avsnitt 1 gjelder kun dersom andelseier selv bor i andelen (det vil si ikke har en aktiv bruksoverlatelse etter kapittel 4.2).**
- 4 Det er ikke krav til botid tilsvarende bruksoverlatelse etter kapittel 4.2 avsnitt 1 ved korttidsutleie.**
- 5 Ved korttidsutleie av en andel kreves ikke godkjenning av styret.**
- 6 Andelseier som overlater bruken av boligen til andre for korttidsutleie plikter før korttidsutleien å opplyse styret med følgende informasjon:**
 - fullt navn på og kontakinformasjonen til den eller de som skal disponere andelen, og
 - varigheten av korttidsutleien.
- 7 Husordensreglementet gjelder også for leietakere under korttidsleie.**
- 8 Reglene i kapittel 7 om mislighold gjelder også ved korttidsutleie.**

4.4 Bygningsmessige arbeider

- 1 En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.**
- 2 Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv., er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.**

5. Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- 1 Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- 2 Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- 3 Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- 4 Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 5 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 6 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- 7 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- 8 Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- 1 Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- 2 Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- 3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- 4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

- 1 Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- 2 Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- 3 Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
- 4 Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

- 1 Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagsloven § 5-19.
- 2 Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.
- 3 Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se kapittel 4.2 avsnitt 6.

6.2 Betaling av felleskostnader

- 1 Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- 2 For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. (forsinkelsesrenteloven).

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

- 1 For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

- 1 Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold.
- 2 Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

- 1 Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagsloven

§ 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7.3 Fravikelse

- 1 Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse (tvangsfullbyrdelsesloven) kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8.1 Styret

- 1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- 2 Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- 3 Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

- 1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- 2 Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- 3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

- 1 Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

- 2 Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
 1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

- 1 Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

- 1 Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

- 1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- 2 Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

- 1 Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- 2 Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- 3 I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i avsnitt 1.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- 1 Følgende saker skal behandles på ordinær generalforsamling:
 - Godkjenning av årsberetning fra styret
 - Godkjenning av årsregnskap
 - Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
 - Eventuelt valg av revisor
 - Fastsetting av godtgjørelse til styret
 - Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

- 1 Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- 2 Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

- 1 Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

- 1 Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme.
- 2 Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

- 1 Foruten saker som nevnt i kapittel 9.4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- 2 Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- 3 Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

- 1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- 2 Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

- 1 Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

- 1 Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

- 1 Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11.2 Forholdet til borettslovene

- 1 For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov 6. juni 2003 nr. 39 om borettslag (borettslagsloven).

Husordensreglement for Borettslaget Sverdrups gate 12

1. Ansvar

- 1 Alle andelseiere plikter å følge ordensreglementet.
- 2 Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseiere har ansvar for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.
- 3 Styret bruker Vibbo som hovedkanal for informasjon, og den enkelte andelseier har selv ansvar for å sjekke med jevne mellomrom. Alle andelseiere skal holde sin kontaktinformasjon i Vibbo oppdatert.
- 4 Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold etter borettslagets vedtekter kapittel 7.

2. Bruksoverlatelse / utleie

- 1 Andelseier skal bruke søknadsløsningen i Vibbo ved søknad om bruksoverlatelse/utleie av andelen sin. Det finnes en egen temaside på Vibbo.no som forklarer hvordan man gjør dette.
- 2 Andelseier betaler selv eventuelle omkostninger for behandlingen av søknaden.

3. Fellesområder

- 1 Med fellesområder regnes portrom, bakgård, trappeoppganger, kjeller, takterrasse og loft (inkludert fellesstue og WC-rom).
- 2 Det skal ikke oppbevares gjenstander (blant annet avfall, byggematerialer, klær, tørkestativ eller møbler) i fellesområdene.
- 3 Unntatt avsnitt 2 er brannslukningsapparat og borettslagets felles møblement i bakgård, loftstue og på takterrassen, samt felles vedlikeholdsutstyr i grunnetasjene oppgangene.
- 4 Ved vinterlagring kan borettslagets felles møblement oppbevares i kjeller og loft så lenge det ikke er til hinder for rømningsveier eller nødutganger.
- 5 Det er ikke tillatt med bruk av åpen ild i fellesområdene.
- 6 Det er ikke tillatt med røyking i fellesområdene, ekskludert bakgården.
- 7 Sneiper skal ikke kastes fra balkonger eller ut vinduer, og skal ikke kastes på bakken i bakgården.

- 8 Det er ikke tillatt å banke tepper og liknende fra balkonger eller vinduer.
- 9 Det er kun tillatt med gass- eller elektrisk grill i borettslaget, inkludert balkonger. Gassbeholdere skal oppbevares på en forsvarlig måte.
- 10 Det henstilles til å ta hensyn til naboer ved røyking på balkong.
- 11 Skur for barnevogn tildeles etter henvendelse til styret.

4. Sikkerhet

- 1 Det er ikke tillatt å legge ut eller henge opp nøkkelbokser eller andre tilsvarende innretninger for å dele nøkler med leietakere, håndverkere mv. Styret forbeholder seg retten til å fjerne disse uten forvarsel.
- 2 Port og inngangsdører skal holdes lukket til enhver tid. Dersom det er behov for å holde innganger åpne i forbindelse med leveringer eller flytting mv. skal man ha oppsyn med inngangene.
- 3 Enhver andelseier skal sørge for at dører til loft og kjeller lukkes etter seg.
- 4 Enhver andelseier har ansvar for at uvedkommende ikke slippes inn i gården.
- 5 Enhver andelseier skal sørge for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

5. Loftstua og takterrassen

- 1 Loftstua og takterrassen skal reserveres i kalendere i Vibbo før de tas i bruk.
- 2 Andelseier skal rydde og vaske etter seg ved hvert bruk av loftstua og takterrassen. Dette inkluderer blant annet kasting av søppel og vasking av WC-rom.

6. Avfall

- 1 Avfall skal sorteres i henhold til Oslo kommunes reglement og veiledere.
- 2 Avfall som ikke kan sorteres og kastes i beholdere i borettslaget skal leveres på gjenbruksstasjon uten opphold.
- 3 Pappavfall skal pakkes flatt før det kastes.
- 4 Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene eller i fellesområder.

7. VVS

- 1 Andelseier plikter å sørge for at vann- og avløpsrør ikke fryser.
- 2 Vannklosett og avløp må ikke brukes slik at felles avløp tilstoppes.
- 3 Det er ikke tillatt å kople avtrekksvifte for komfyr til byggets avtrekksanlegg.
- 4 Andelseier skal sørge for at det er ikke bygges opp fuktskader, mugg og råte i sin bolig.

8. Støy

- 1 Det skal være ro i borettslaget på hverdager mellom kl. 22:00 og 08:00, og 23:00 og 09:00 i helger.
- 2 Ved større byggearbeid og oppussing tillates støy (jf. kapittel 8 avsnitt 1):
 - På hverdager klokken 08:00–19:00
 - På lørdager klokken 10:00–17:00
- 3 Musikkundervisning tillattes etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer over, under og ved siden av.

9. Varsling ved byggearbeid / oppussing

- 1 I rimelig tid før oppstart av større byggearbeid og oppussing som medfører boring, hamring eller annen større støy skal andelseier varsle både styret direkte og andre naboer om planlagt varighet og støynivå.
- 2 Hvis arbeidet krever planlagt kutting av strøm eller vanntilførsel som påvirker naboer, plikter andelseier å gi minst ett døgns varsel.
- 3 Varsel til naboer skal sendes gjennom Vibbo og/eller med oppslag i trappeoppgangene. Varsel til styret skal sendes gjennom Vibbo og/eller direkte på e-post.

10. Dyrehold

- 1 Det er tillatt med husdyr som hund og katt i andelene.
- 2 Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for andre andelseiere.
- 3 Andelseier er forpliktet til å plukke opp avføring etter dyr i bakgården, og vaske etter dyrene sine dersom fellesområder er blitt tilgriset.

- 4 Reglene ovenfor gjelder også leietakeres eventuelle dyr.

11. Skader

- 1 Ved skader på fellesarealer eller bygningsmassen skal styret varsles uten opphold.
- 2 Hvis det oppdages skadedyr i enten en bolig eller fellesområder skal styret varsles uten opphold.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.05.25

Selskapsnummer: 5155 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SVERDRUPSG 12

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

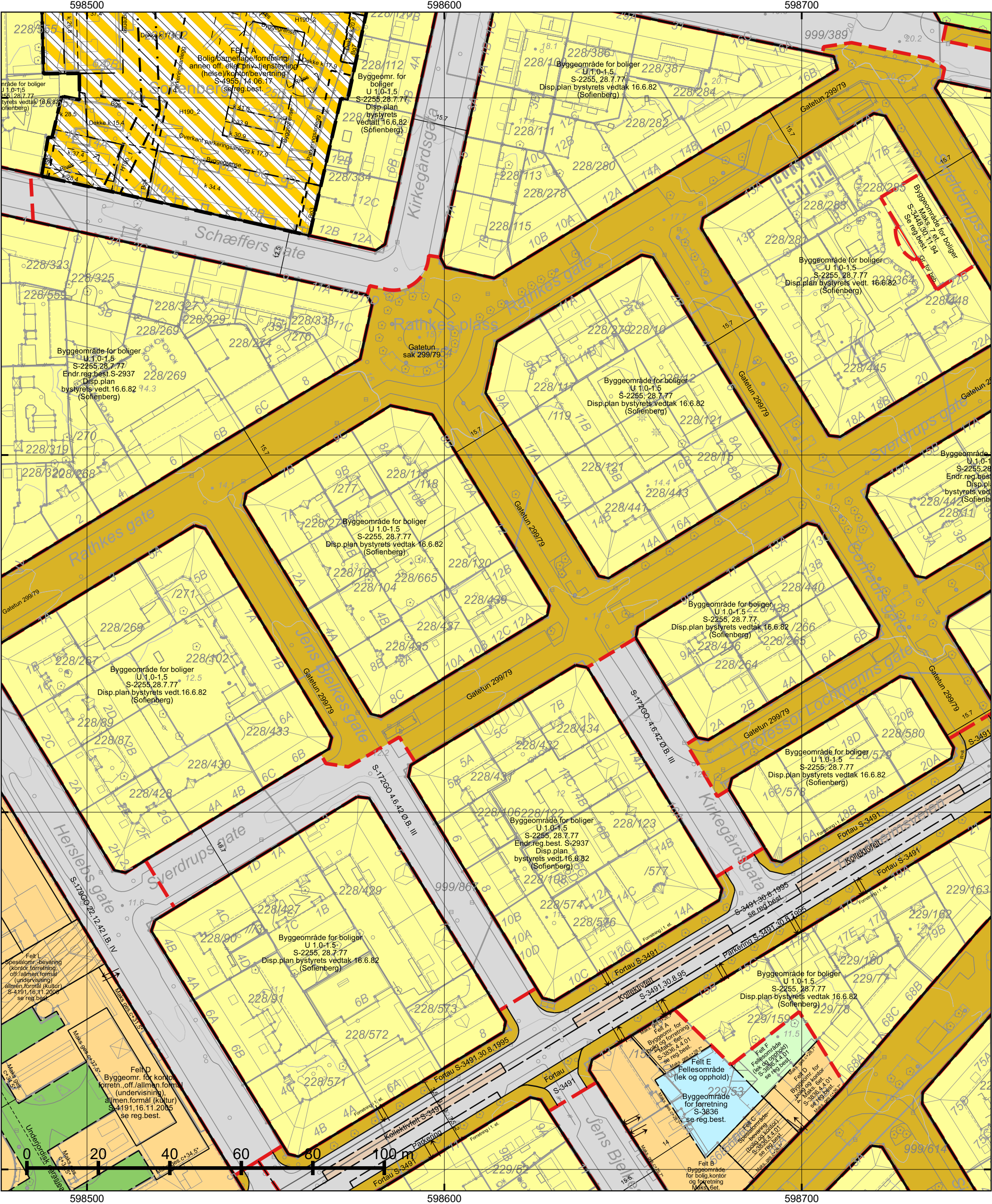
Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 17.04.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156239/ 86530751

Adresse: Sverdrups gate 12

Gnr/Bnr: 228/439

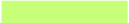
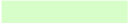
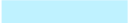
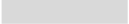
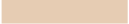
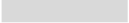
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	330 - Parkering/utfartsparkering
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål

	664 - Spesialområde bevaring blandet
--	--------------------------------------

 RbBevaringGrense

 RpBestemmelseGrense

 RpDetaljeringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 312 - Fortau

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

 Grense for bebyggelse

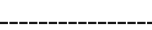
 Byggegrense

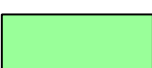
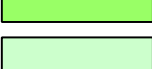
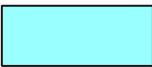
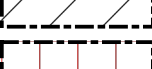
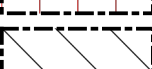
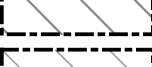
 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled
	Fjernveg (tunnel)
	Fjernveg
	Markagrense
	Plangrense
	Sporveg (tunnel), fremtig
	Sporveg (tunnel), eksisterende
	Sporveg, eksisterende
	Sporveg, fremtidig
	Jernbane (tunnel), fremtidig
	Jernbane (tunnel), eksisterende
	Jernbane, eksisterende
	Turvei
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
	T-banestasjon (ikke juridisk)
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)
	Banetrase (ikke juridisk)
	Fjordtrikk (ikke juridisk)
	Samferdsel (ikke juridisk)
	Eksisterende kollektivknutepunkt
	Fremtidig kollektivknutepunkt
	Spredt boligbebyggelse
	Bestemmelsesgrense
	Aktivitetssone marka

	Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Bane, eksisterende
	Havn, eksisterende
	Havn, fremtidig
	Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Grønnstruktur, eksisterende
	Grønnstruktur, fremtidig
	Forsvaret
	LNF-areal, eksisterende
	LNF-areal, fremtidig
	Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Farled
	Småbåthavn, eksisterende
	Småbåthavn, fremtidig
	Naturområde
	Friluftsområde
	Ytre by (utviklingsområder)
	Indre by (utviklingsområder)
	H570 - Bevaring kulturmiljø
	H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	H810_2 - Krav om felles planlegging
	H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	H190 - Andre sikringssoner
	H310_1 - Kvikkleire
	H310_2 - Steinsprang
	H320_1 - Stormflo
	H320_2 - Elveflom
	H390 - Deponi



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Margrethe Falck
SVERDRUPS GATE 12A

Dato: 17.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530751
9135362

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 439

Vi viser til bestilling av 20260417 for SVERDRUPS GATE 12A.

GNR. 228 BNR. 439

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.05.1899.

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

439 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



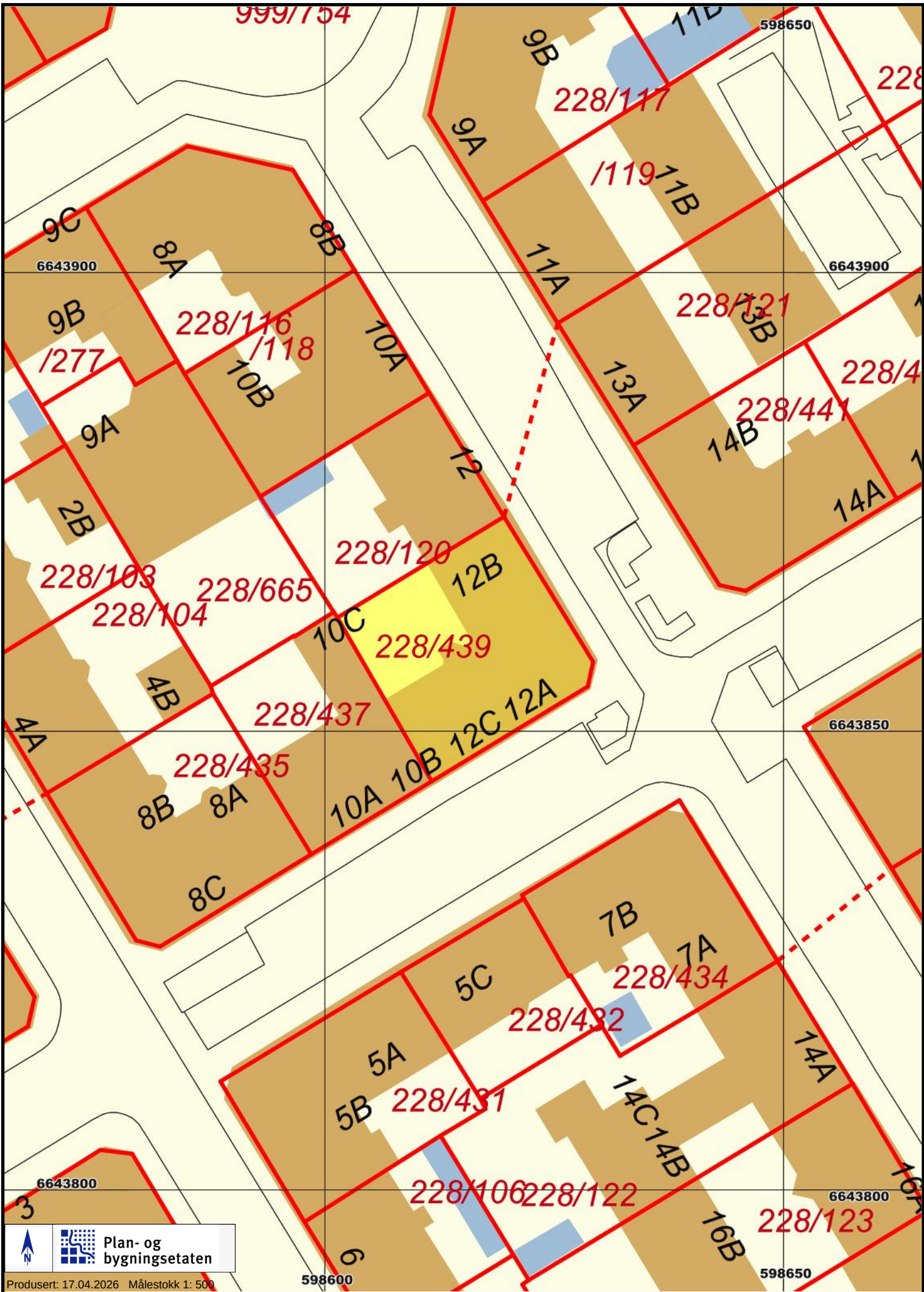
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



N. D. 414.98

7 tillæg +1 +2 +1 +4

Anneldelse

Beregning

5 Tegninger

25 km Brevidelse

10/12 Begyning

1 Tegning

3/12 1 Tegning

$$\frac{4485}{28} = \frac{4675}{28} = \frac{5608}{28}$$

18/1.00 Begyning
3 Tegninger

Expeditions-Dokument Nr. 1.

angaaende

Vasningehus

paa Matr.-No.

12. Sverdrups Gade

Indleveret

7de Oktober 1898

Attesteret

8de Decbr 1898



Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den

8de Oktober 1898

O. Pjetke Høltmann



Secher at bemærke.

Paa 11/10 - 98.

Gadueafstøb



Gaduenes Bredder er 15.70 m. Indtæt at bemærke.

v. 14/10 1898.

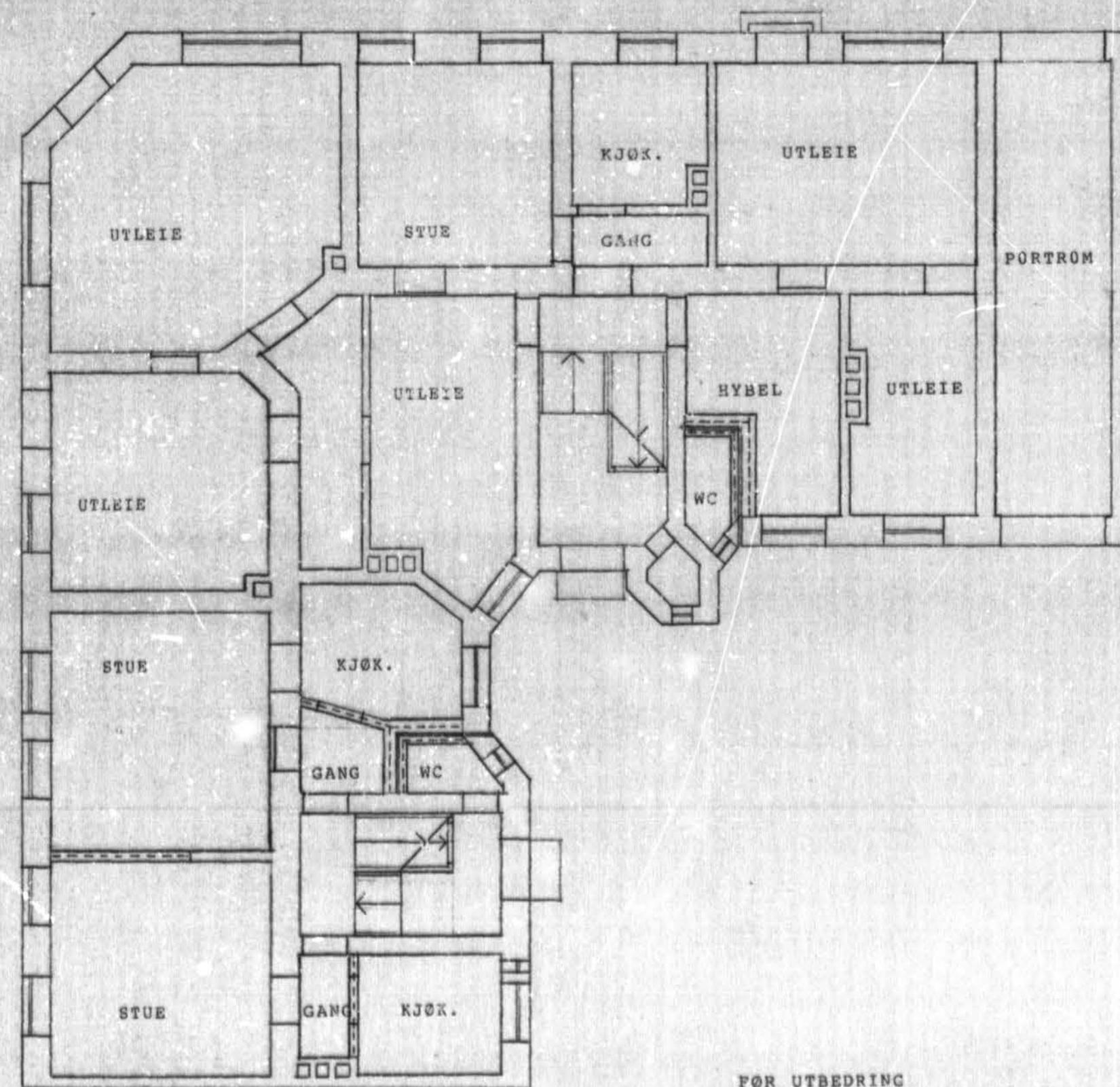
Theodor Galleis.

Oversendes den cereale Luvbevoks-kommissionen

Kristiania 17de Oktober 1898

O. Pjetke Høltmann

Husetgulvene maa konstrueres vandtætte af sten og cement, og rummene forsvartelig ventileres til en særskilt opført pibe ved siden af kjøkkens pibe. Entierne bør ventileres og skaffes tilstrækkeligt lys ved anbringelse af aarelys i kjøkkendommen eller

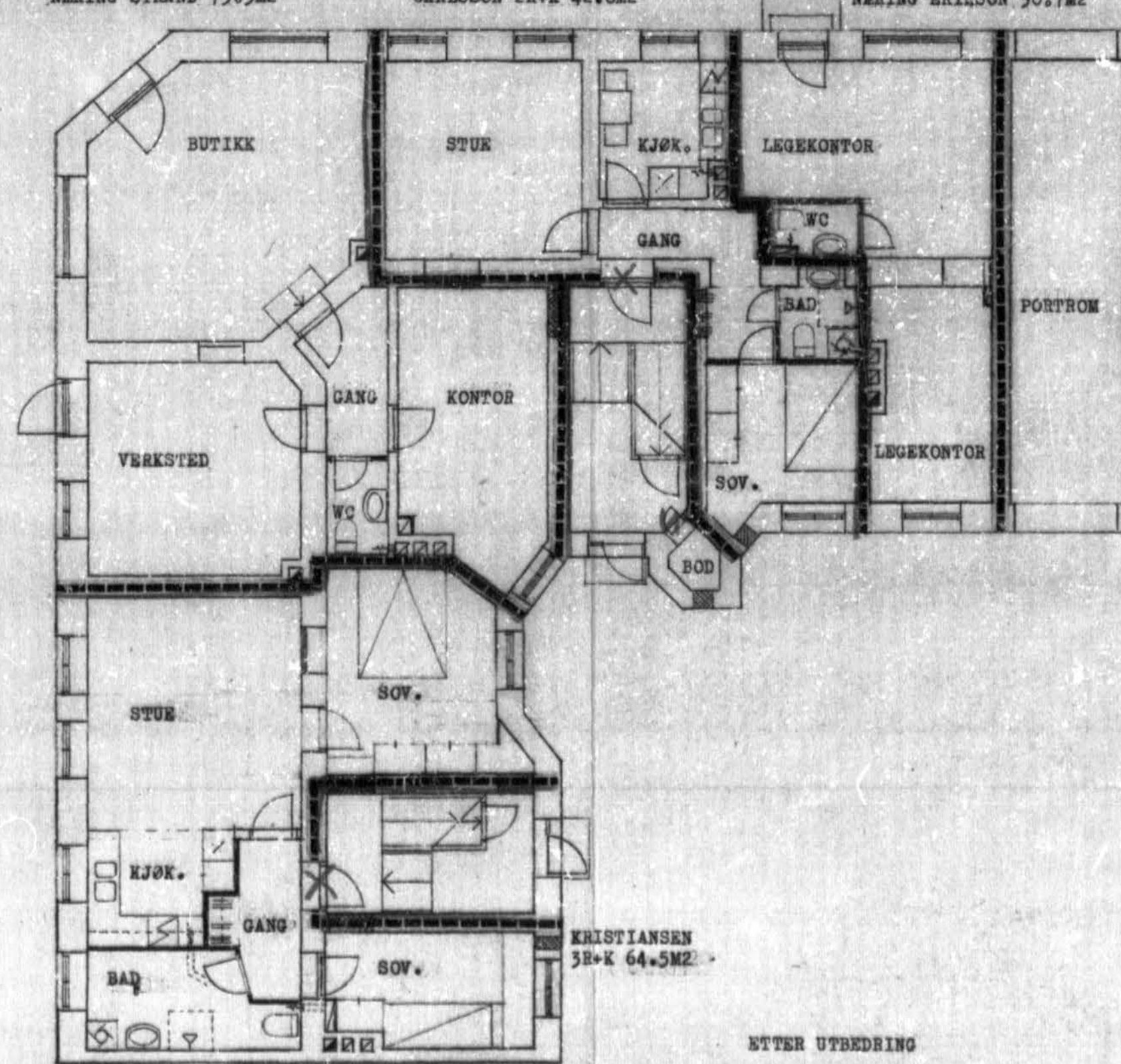


FØR UTBEDRING

NERING STRAND 73.3M2

CARLSSON 2R+K 42.8M2

NERING ERIKSON 30.7M2



ETTER UTBEDRING

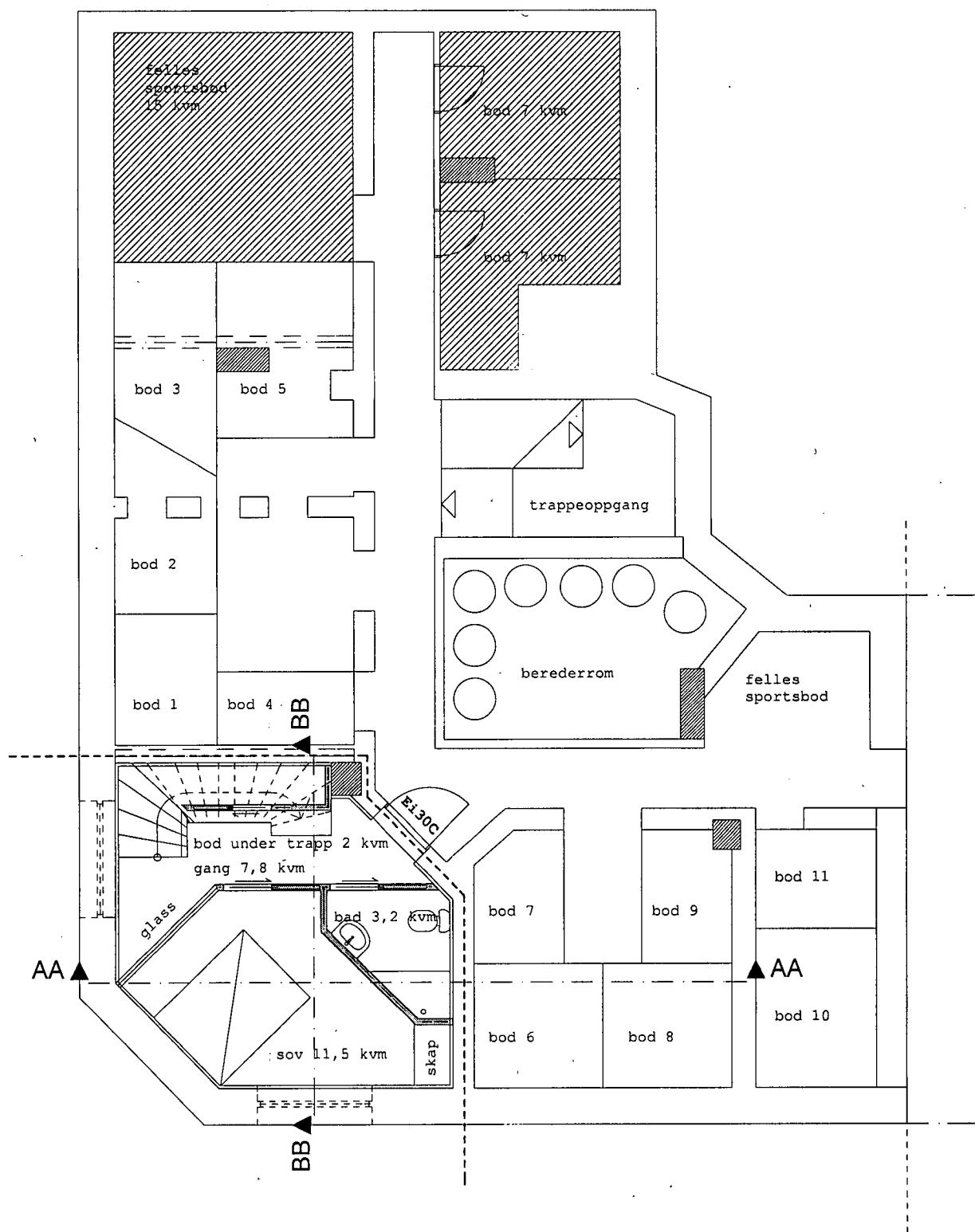
KRISTIANSEN
3R+K 64.5M2

TEGNFORKLARING

- KANAL FOR VVS
- VEGG RIVES
- EKSISTERENDE VEGG
- NY VEGG
- TIDLIGERE ÅPNING LUKKET
- NY DØR
- EKSISTERENDE DØR
- NYTT VINDU
- EKSISTERENDE VINDU
- NYTT WC
- Plass for vaskemaskin
- NY SERVANT
- NY DUSJ
- SLUK
- NYTT BADEKAR
- OPPVASKBENK
- OVERSKAP
- GRYTESKAP SKUFFESKAP
- Plass for kjøleskap
- Plass for komfyr
- Plass for garderobeskap

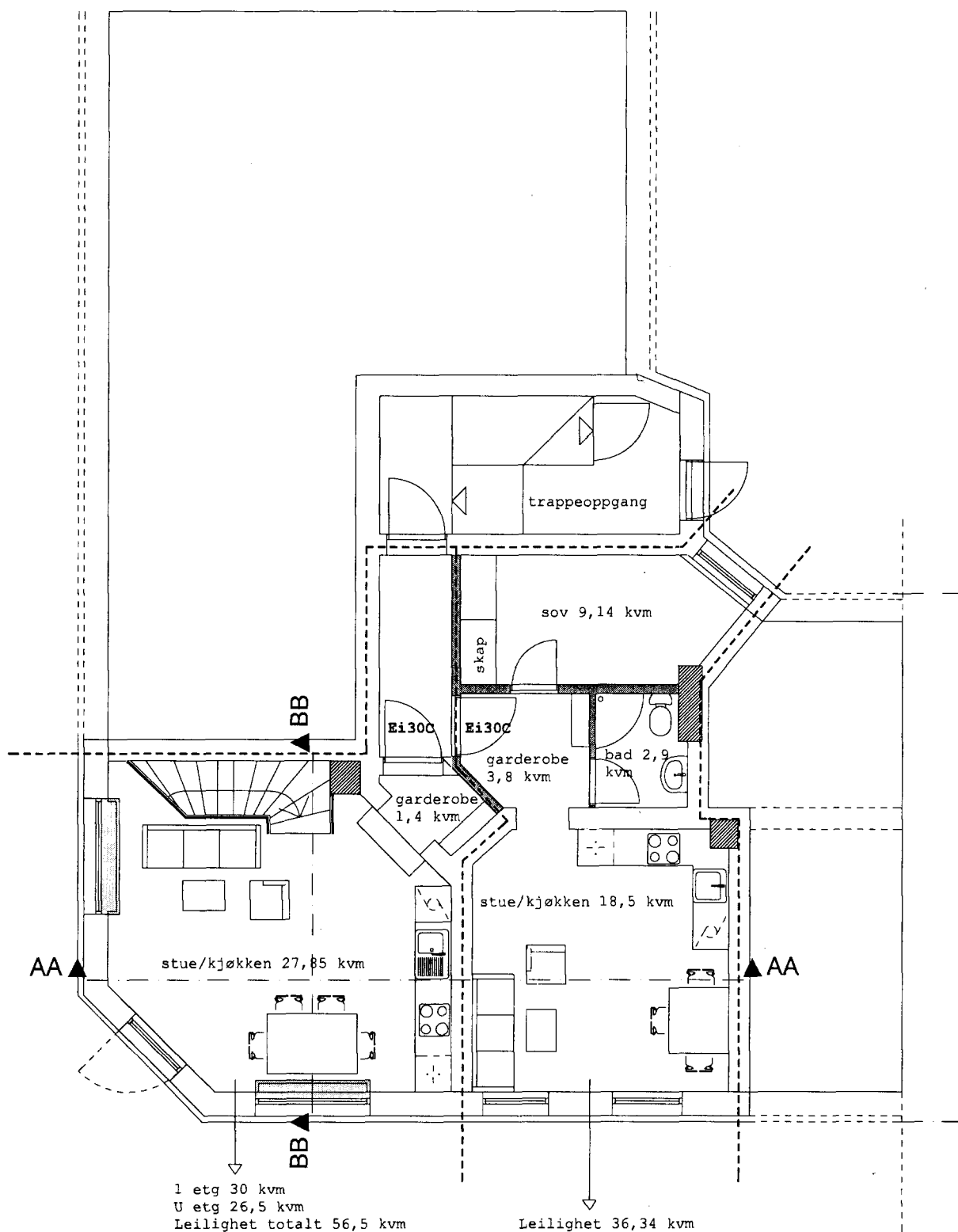
2

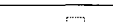
NY PLAN - BYGGEM	GFA	10.11.86
B-L SVERDRUPS GATE 12	SIGN GFA	DATO 10.86
UTBEDRING TIL 30-ÅRSSTANDARD	PROSJ NR	TEGN NR
	11-86	
PLANEN 1. ETASJE	MAL	42
	1:100	
GRÜNERLØKKA ARKITEKTKONTOR AS		
THV MEYERS GT 19 0555 OSLO 5 TLF (02) 35 28 83 - 35 29 31		



Adresse/prosjekt: Sverdrupsgate 12 Tegning: Kjeller - Ny sit.	Prosj.nr.:	Gnr. / Bnr.:	Rev.	Dato:		TH	Pål Andre Hernæss	
		228/439			16.12.2007			
	Tegnet:	V. Langfeldt			Målestokk	Fag.	ARK	 Enerhaugen Arkitektkontor AS
	Saksbh.	H. Krokstrand			1:100	ARK		
Kontr:	H. Krokstrand			Tegn.nr.:	A - 120			

SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF:23 24 45 00 FAX:22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.NO



Adresse/prosjekt: Sverdrupsgate 12 Tegning: 1 etg - Ny sit.	Prosj.nr.: Gnr./Bnr.: 228/439	Rev.	Dato: 16.12.2007	TH	Pål Andre Hernæss
	Tegnet: V. Langfeldt	Målestokk 1:100	Fag. ARK		
	Saksbh. H. Krokstrand	Tegn.nr. A - 121	ARK	 Enerhaugen Arkitektkontor AS	
	Kontr: H. Krokstrand				

SØRLIGATA 8A 0577 OSLO TLF: 23 24 45 00 FAX: 22 68 01 22 WWW.ENERHAUGEN.COM

Ansødd
Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående *garasjekår*
på matr.-nr. *12 Gjerdrups gate*
Innlevert *25 april 1927*

Attestert

Ferdig attestert *15.12.1929*

(duplikat sendt brandstyre.)

Ommandet Oslo kretsad

Oslo den 25 april 1927

392
1927

J. Petrusen

Tilbakesendes hr. bygningssjefen
Kretsadit har fattet sådan
beslutning

"Dispensasjon fra bygningslovens § 30^F anbefales innvilget i henhold til § 102^F."

Oslo Kretsad, 7 mai 1927 innsk. 9/5-27

L. Dinsen
lms.

LigningsBys

f. i. til innstilling.

392
1927

10/5 27.

J. Petrusen



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Pb 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
h.krokstrand@enerhaugen.com

Dato: 21012009

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200800322-11 Saksbeh: Erland Per Volden
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: SVERDRUPS GATE 12 Eiendom: 228/439/0/0
Tiltakshaver: Pål-Andre Hernæss Adresse: Pb 6651 Rodeløkka, 0502 OSLO
Søker: Enerhaugen Arkitektkontor AS Adresse: Pb 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

FERDIGATTEST - SVERDRUPS GATE 12

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

*Erland Per Volden - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder*

Kopi til: Pål-Andre Hernæss, Pb 6651 Rodeløkka, 0502 OSLO



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbc.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbc.oslo.kommune.no

Arbeidets art Sammenslåing leiligheter,
utskifting vinduer, innredning bad og w.c. m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sverdrups gate 12		86/5887

Byggherre

B-L Sverdrupsgt. 12
v/Tjønneland
Sverdrups gate 12
0559 OSLO 5

Ansvarshavende

Tømnerm. Asbjørn Skavåsen
Nils Huus' gate 18
0482 OSLO 4

THE/tfn
Dato 6.juni 1990

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

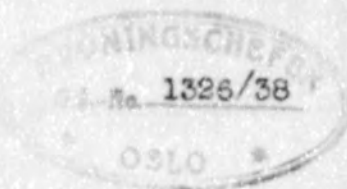
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

ANMELDELSE.

Tegning

Ø.D.



Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. W.C.s

på matr.nr. 12 Sverdrups gate

Innlevert 2. august 1938

Attestert

Færdig attestert 21.4.1939

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 3-8-1938.

A. Lilland

GM/RE

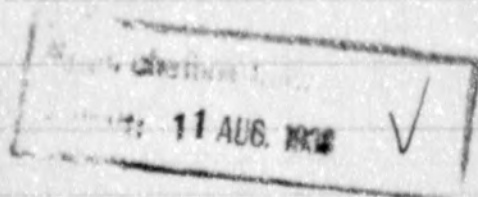
Ad matr. nr. 12 Sverdrups gate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales i henhold til regler for innredning av W.C.rum og på betingelse av at det avsettes forgrening for W.C. ved x, blått bl. l.-l.etasje. Man forbeholder sig rett til å få installert et w.c. her om det senere skulde vise sig påkrevet. Det må sørges for opvarming av w.c.rum.

Oslo helseråd, 10. august 1938.

Efter bemyndigelse:



Axel Lilland

h M