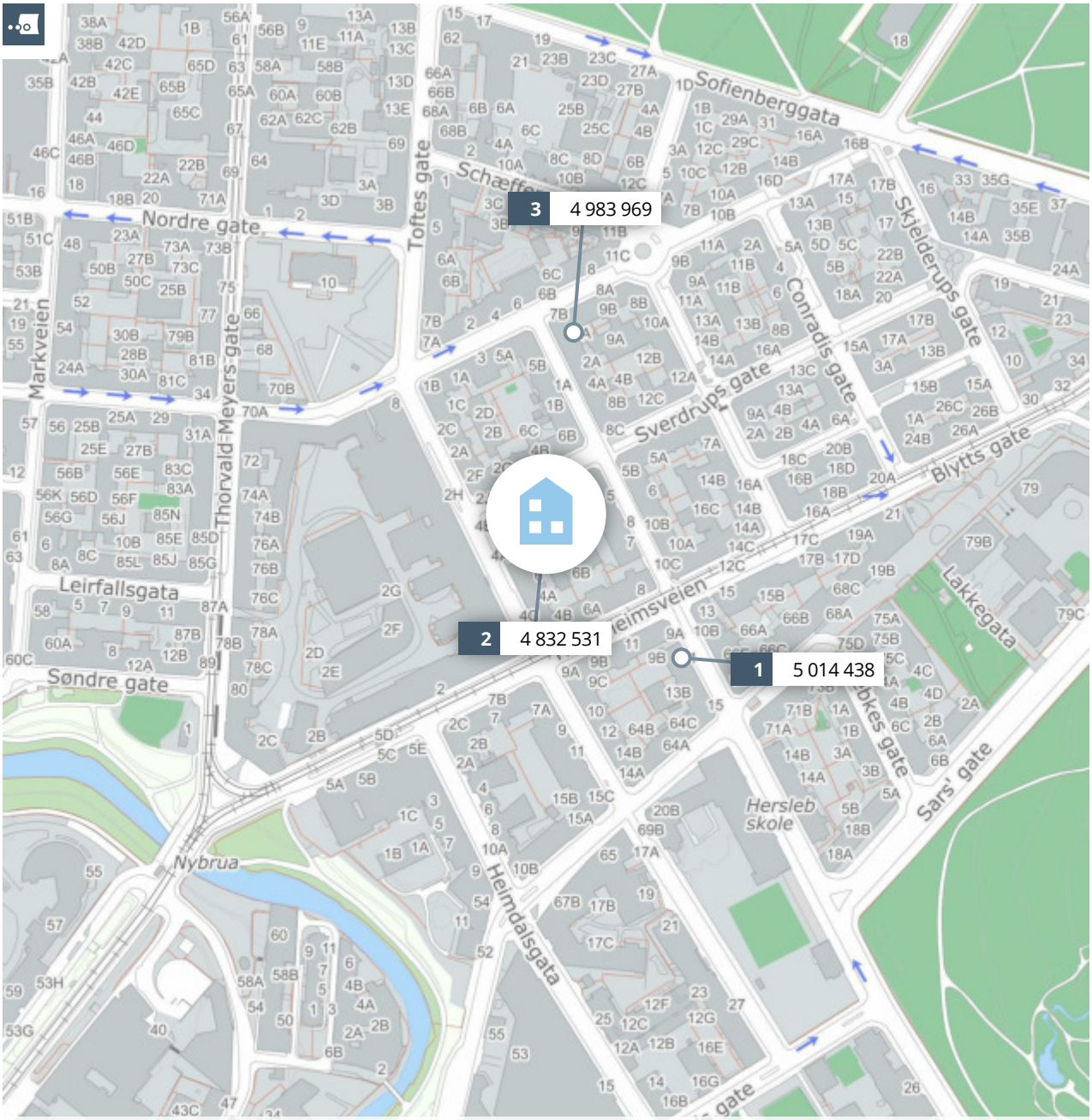
SVERDRUPS GATE 1D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklærings-skjema
Energiattest
Informasjon fra forretningsfører
Innkalling ordinær gen. forsamling
Protokoll ordinær gen. forsamling
Protokoll ekstraordinær gen. forsamling
Vedtekter
Husordensregler
Eks. dokument for våningshus - 1896
Origianle tegninger
Innr bad 1-4 etg - Ferdigattest - 1979
Innr bad 1-4 etg - Plan 1-4 etg - 1977
S-2255
Reguleringskart
Arealbekreftelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

SVERDRUPS GATE 1 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.05.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Alexander Ingebrigtsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sverdrups gate 1 D, 0559 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1895

GNR 228 BNR 427 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 7

Verdivurdert til

4 100 000

728 420	4 828 420	104 966
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	46 m²	8 m²	0 m²	0 m²	46 m²	0 m²
Byggeår						1895

Fellesutgifter	8 824
Formue	64 819
Soverom	2
Etasje	3
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jens Bjelkes gate 11 49 m²	1892	1. etg	1 sov	17.12.2024	4 800 000	**4 970 000**	44 438	5 014 438	**102 335**
2	Sverdrups gate 1 D 45 m²	1895	2. etg	1 sov	28.01.2025	4 090 000	**4 100 000**	732 531	4 832 531	**107 390**
3	Rathkes gate 7 A 46 m²	1898	2. etg	1 sov	04.11.2024	4 950 000	**4 950 000**	33 969	4 983 969	**108 347**

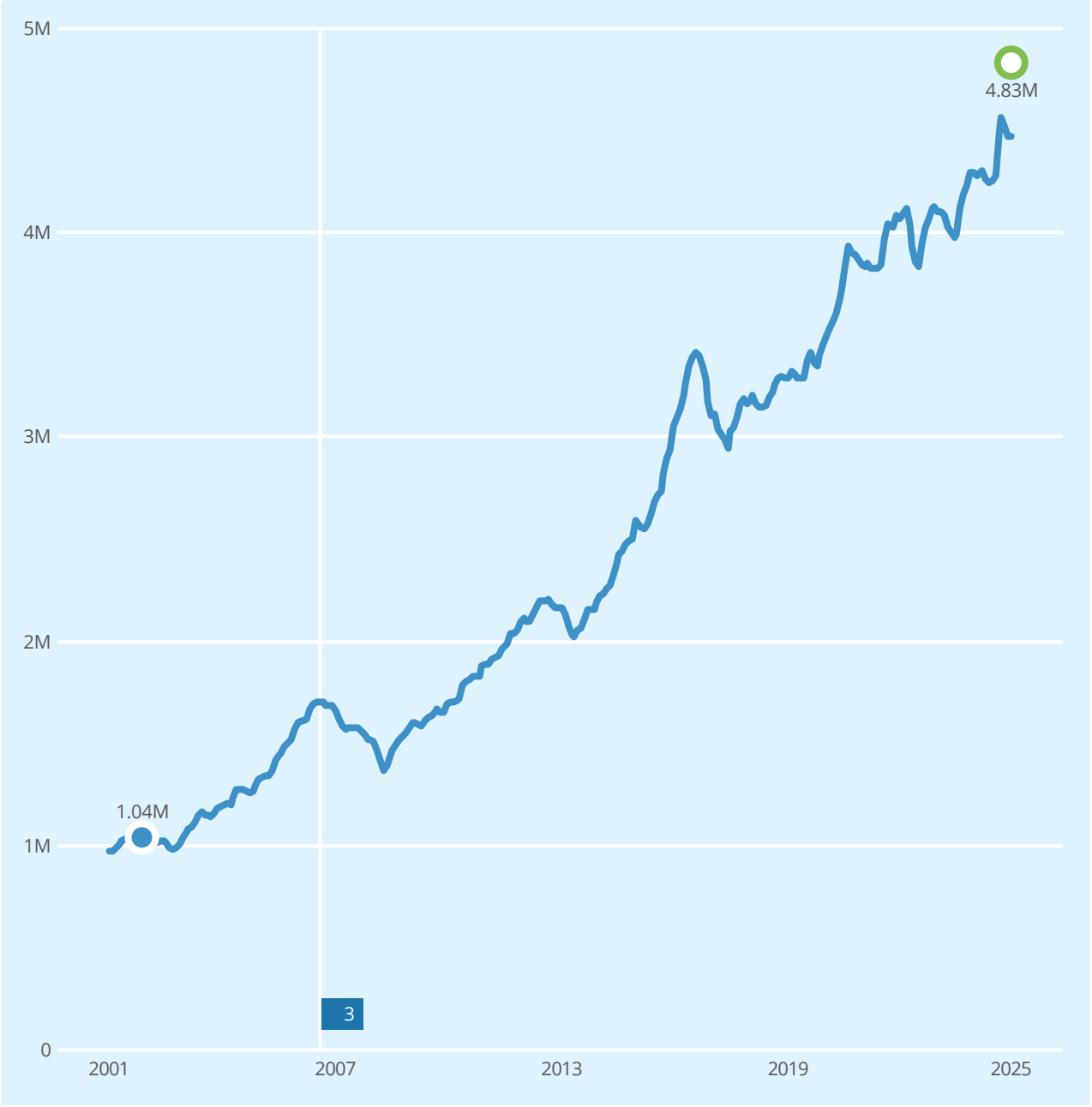
Lys og gjennomgående leilighet med smart planløsning og gjennomgående god standard. Her får du klassiske detaljer som stukkatur, rosett og store vindusflater kombinert med moderne løsninger. Takhøyden på nesten 3 meter gir en luftig følelse og peisovnen i stuen skaper ekstra atmosfære. Pent baderom fra 2023 og moderne kjøkken i åpen løsning mot stuen. Vinduene er fra 2020. Godt med lagringsplass i to boder.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



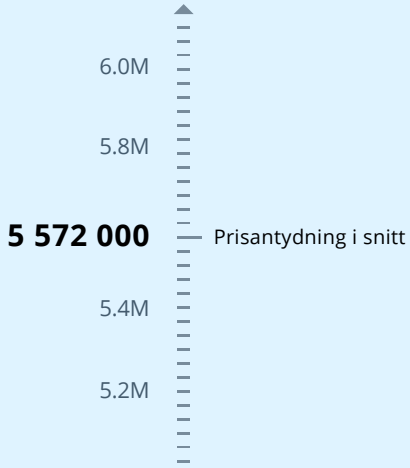
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.08.2002	27.08.2002		990 000	1 020 000	17 466	1 037 466

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 7 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

32
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 7 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

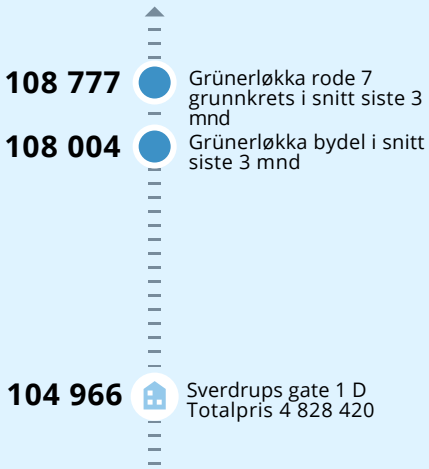


Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 5.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Sverdrups gate 1 D, 0559 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 427

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 46 m²



Befaringsdato: 14.03.2025 **Rapportdato:** 20.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22396-1406 **Referansenummer:** WU8763

Foretak: GRUBBE TAKST OG BYGG AS **Vår ref:** Oppdragsnr.: 302-25-0066

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

GRUBBE TAKST OG BYGG AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig

Bernt Egil Grubbe
Uavhengig Takstingeniør
bernt@staverntaksering.no
996 99 866

Medansvarlig

Camilla Ellingsen
salg@staverntaksering.no
33 19 98 59

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 byggeregler

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.

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 • tilleggsbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 3 etasje. Leiligheten holder god normal standard med bl.a. flislagt bad med varmekabler, og opplegg for vaskemaskin. Takhøyden i stue er 2,92 m. Laminat på gulv i alle oppholdsrom. Lys og pen stue med vindusflater som sikrer gode lysforhold. Kjøkkenløsning fra IKEA med glatte fronter, laminat benkeplate, godt med skap/benkeplass og integrerte hvitevarer. Leiligheten har små oppgraderings behov, avvik som vi har gitt TG2 og TG3 som en eventuelt kjøper bør lese nøye. Alle bygningsdeler er vurdert og beskrevet i rapporten under de forskjellige avsnitt.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1895

UTVENDIG Gå til side

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 2020.
Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse.

INNVENDIG Gå til side

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Det er flere sprekker i vegg i stuen. De bør sjekkes. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil. Det er målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue målt høydeforskjell på 39 mm. på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.
Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjeller eller på loft. Ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.
Profilerte dører med tre speil. Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 25 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.
Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.
Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.
Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv i baderom og peis i stuen.
Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvanns tanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstands vurdert.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

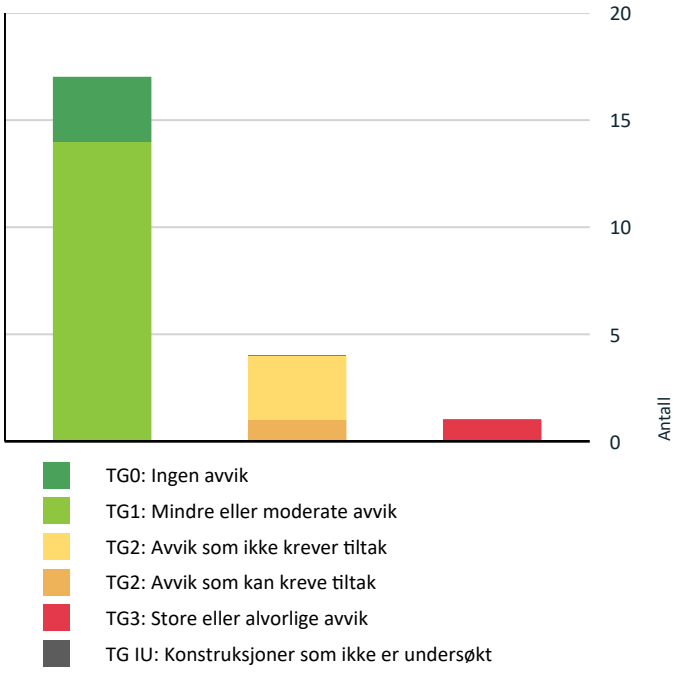
Boligbygg med flere boenheter

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

Originale tegninger er mottatt.

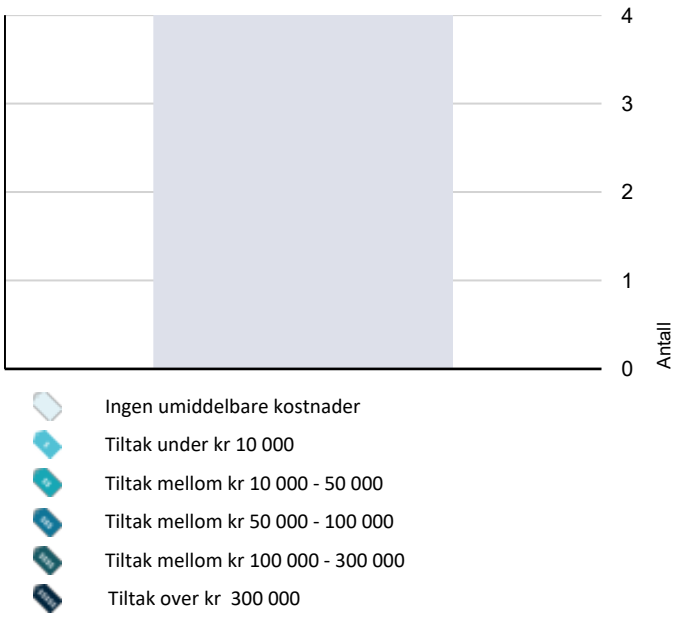
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Våtrom > 3 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3 etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1895

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Leiligheten er i generelt god stand men har stedvis vedlikeholdsetterslep og flere bygningsdeler har brukt opp mesteparten av sin levetid.

UTVENDIG

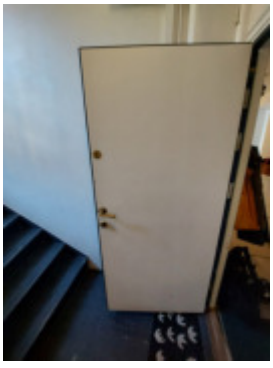
TG 0 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3 lags isolerglass.
Vinduene er produsert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt inngangsdør fra Swedoor av tre, med lyd og brannklasse.





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv har overflater av laminat, flis på bad.
Vegger har overflater av malte plater og malt mur, flis på bad.
Himlinger har overflater av malt betong, malte plater på bad. Det er flere sprekker i vegg i stuen. De bør sjekkes. Overflater fungerer med dagens tilstand og har normal bruksslitasje, det må være opp til ny eier/eiere å vurdere behov for oppgradering av overflater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

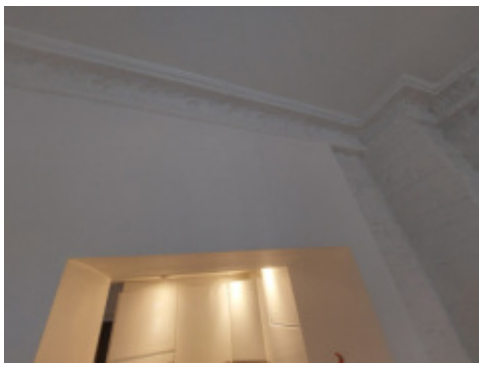
Det er registrert noe knirk i boligens gulv.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

«Alle» bygg har noe knirk og hva som er sjenerende knirk er en subjektiv oppfatning. Knirk kan oppstå i bjelkelag, undergulv eller parketten/gulvoverflaten.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong gulv som skille ned mot underliggende leilighet/areal. Gulvet er ikke åpnet, derfor kan våre antagelser vedrørende oppbygging være feil.
Det er målt skjevheter i gulv.
Det er ved stikkprøver målt høydeforskjeller i stue og på kjøkken. Slike stikkprøver finner nødvendigvis ikke det høyeste og det laveste punket på gulvene.
Det ble i stue målt høydeforskjell på 39 mm. på hele rommets gulvflate. Målingene er begrenset av at rommene var møblert på befaringen.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• 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 boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radon målinger er ikke relevant.

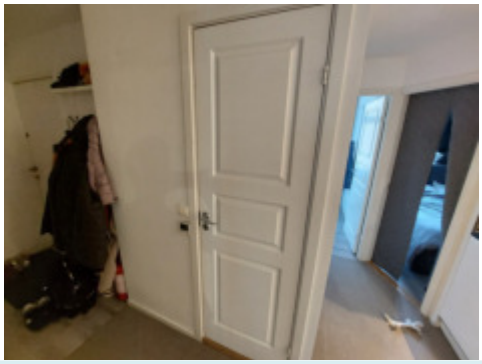
TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe fra byggeår, som går fra kjeller og over tak. Innvendig pipeløp er ikke kontrollert. Feie luke i kjeller eller på loft. Ovn er installert i stuen. Pipen har vegger mot tilstøtende bolig, pipen er ikke inspisert fra tilstøtende enhet.



TG 1 Innvendige dører

Profilerte dører med tre speil. Dørene har normal bruksslitasje.



VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Bad innredet med dusj hjørne med glass vegger, vegg hengt toalett og innredning med nedsunket servant med speil. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har overflater av flis på gulv med elektriske varmekabel, flis på vegg og malte plater i tak/himling. Badet har forskriftsmessig fall til sluk, høydeforskjell mellom gulv ved dør og topp sluk rist er på 25 mm. Membran er ukjent i sluket. Det er boret hull og målt etter fukt, ingen fukt ble påvist. Det er ventilasjon via felles anlegg og til luft under døren. Det er et plast sluk med sluk mansjett.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flis på vegg og malte plater i tak.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler Fliser i dusjsonen er byttet i 2025.
Fall til sluk er i følge forskrift. Fall er 1:100. Det er 25 mm. fra topp flis ved dør til topp sluk. Varmekabler er ikke funksjons testet av takstmannen befarings dagen.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plast sluk med sluk mansjett. Membran er ukjent.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



3 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegg hengt toalett, servant med innredning og speil, dusj hjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

3 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ventilasjon via felles anlegg, til luft under døren.

Årstall: 2023 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Det er dårlig sug i avtrekket.

Konsekvens/tiltak
• Avtrekksystemet må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





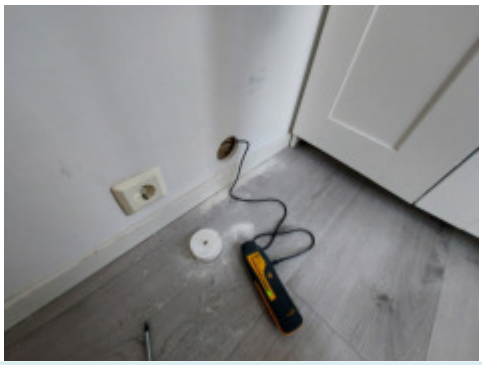
3 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.

Tilstandsrapport





KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate, integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er ikke montert automatisk vann stopper eller komfyrvakt.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkken ventilator montert i overskap med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plast (rør i rør). Det er besiktiget i vannskapet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør i plast, avløpsrør er kun inspisert inne i leiligheten.

TG 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Avtrekk i fra bad og til luft via ventiler i vinduene.

TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp av elektriske panelovner, elektriske varmekabler i gulv i baderom og peis i stuen.



TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvann (forbruksvann) leveres via Fyrsentralen/fellesanlegg
Varmtvanns tanken er en del av fellesarealer og vedlikeholdes i regi av sameie. Konstruksjonen er derfor kun beskrevet, ikke tilstands vurdert.

TG 2 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.

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

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Eier har ikke gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017 AMS måler ble montert i skapet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

5. 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?
   Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

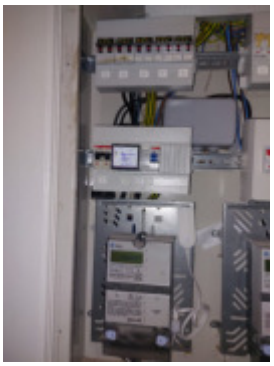
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand, men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi alltid en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.





Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

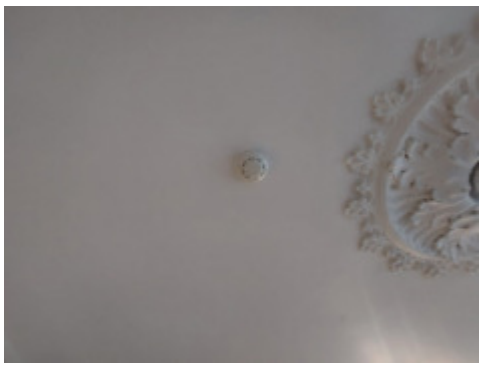
Leiligheten har brannalarm og brannslokker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei



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

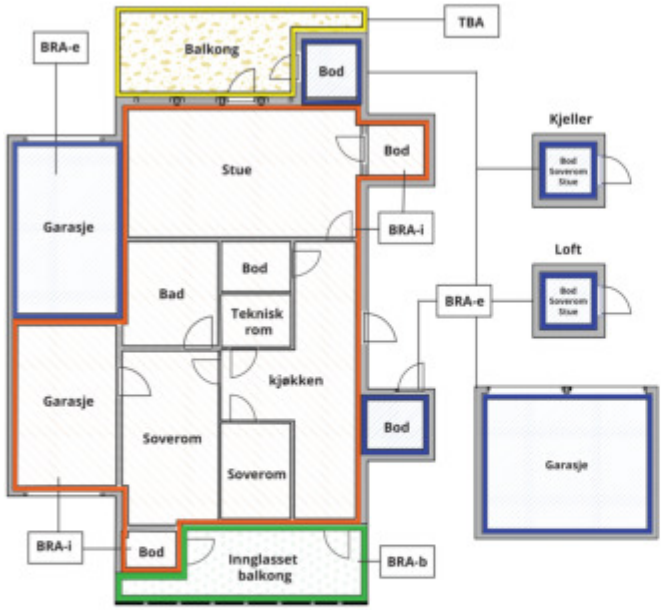
Hva er måleverdig areal?

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 opptas 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 etasje	46			46	
Loft		6		6	
Kjeller		2		2	
SUM	**46**	**8**			
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Bod i kjeller på 2m2 og bod på loft på 6m2 er ikke medtatt i areal målingen som BRA-i, men er tatt med som BRA-e. Det er oppgitt areal etter ny areal standard NS 3940:2023. Leiligheten kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bod arealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Originale tegninger er mottatt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	46	8

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Bod i kjeller på 2m2 og bod på loft på 6m2 er ikke medtatt i areal målingen som P-rom, men er tatt med som S-rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.3.2025	Bernt Grubbe	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	427		0	845.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sverdrups gate 1 D

Hjemmelshaver
Sverdrupsg 1 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SVERDRUPSG 1 BORETTSLAGET	948676141			Belayachi Mohammed

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
24

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentralt og attraktivt beliggende på Grünerløkka med kort vei til offentlig kommunikasjon, forretninger, post, bank, skoler og barnehaver. Flere parkanlegg i nærmiljøet med gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Gangavstand til Oslo sentrum.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot sør på Lybekkergata mot Stenersgata. Ta Fv4 til Herslebs gate i Gamle Oslo. Fortsett på Herslebs gate. Kjør til Sverdrups gate i Grünerløkka

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2025		Gjennomgått		Nei
Megler	15.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2025	
2	20.05.2025	
3	20.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

GRUBBE TAKST OG BYGG AS
Farmannvegen 49
3925 PORSGRUNN

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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, 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 godkjennelse 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 rent 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.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGS-SKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250066

Selger 1 navn
Mohammed Belayachi

Gateadresse
Sverdrups gate 1D

Poststed	Postnr
Oslo	0559

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 22

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250066

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: ASAP rørleger solvikveien 6, 1365 Blommenholm Mob. 91 10 10 10 Membranleggeren Jørn Lagaard As Greverudveien 84 1404 SIGGERUD Mobil: 98 64 54 86

Arbeid utført av: ASAP rørlegger og Membran leggeren Jørn Lagaard

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membranleggeren Jørn Lagaard As

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skjeve gulv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Se på samsvarserklæring

Arbeid utført av: Halvorsen elektro AS

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Halvorsen elektro AS

Filer

Samsvarerklæring elektro Halvoesen Elwktro AS.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: kommunal ladeanlegg rett over porten av borettslaget

Document reference: 302250066

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250066

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohammed Belayachi	d850a89e58198b71c65fc7e f37254e59f8d4ddc1	14.04.2025 11:24:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

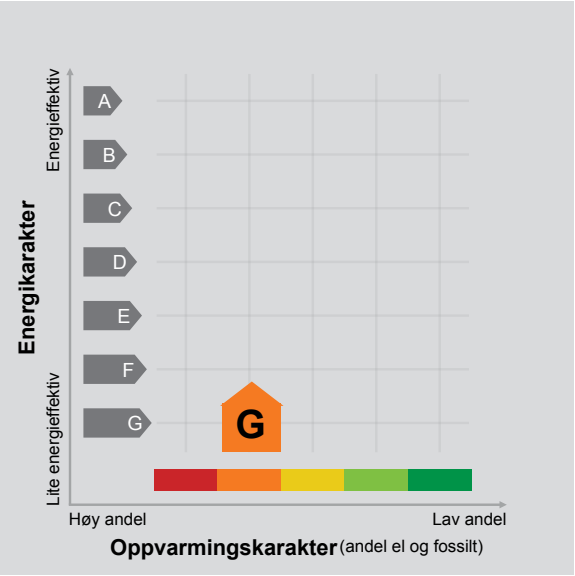
Document reference: 302250066

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 1D
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	427
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80575947
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-117777
Dato	09.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Bruk varmtvann fornuftig
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1895
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå 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: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: 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.Kjøl - 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 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 sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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.

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Boligopplysninger:

Borettslaget Sverdrups gate 1		**Vår ref.:**	153/24	**Fødselsdato eier:**	18.01.1964
Sverdrups gate 1 D		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0559 OSLO		**Eiere:**	Mohammed Belayachi		
Organisasjonsnr:	948 676 141	**Andelsnr:**	24		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **8 824**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 991
	Avdrag felleslån	1 167
	Renter felleslån 2	111
	Renter felleslån	3 325
	Avdrag felleslån 2	230

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	728 420	Gjeld siste årsoppg.:	728 420
Klient ajourf. lån:	22 536 199,42	Klient gj. s. årsoppg.:	22 536 199

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123223282, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 5.64% pa.
Antall terminer til innfrielse: 29
Saldo per 12.03.2025: 745 882
Andel av saldo: 24 109
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 16368556665, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 12.03.2025: 5.65% pa.
Antall terminer til innfrielse: 97
Saldo per 12.03.2025: 21 790 317
Andel av saldo: 704 312
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Sigrid Molde
Adresse:	Sverdrups gate 1 D
Postnr/-sted:	0559 OSLO
Telefon:	Mob.: 92602164
E-post:	sverdrupsgate1@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Borettslaget Sverdrups gate 1
Sverdrups gate 1 D
0559 OSLO

Vår ref.: 153/24
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Mohammed Belayachi

Fødselsdato eier: 18.01.1964

Organisasjonsnr: 948 676 141

5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025

Rente: 0 Overdekning: 0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

Gjeld: 728 420 Andre inntekter: 1 887
Annen formue: 64 819 Utgifter: 40 235

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

7: Pålydende

Pålydende: 100 Opprinnelig innskudd: 3 500
Andelsnr: 24 Partialobligasjonsnr: 24

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1890
Gårds/bruksnr: 228/427
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 849

9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF Polisenr: SP615793

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje: 3 Oppvarmingstype: Strøm
Heis: Nei
Parkeringstype: Gateparkering ()
Systemlås: Nei Antall rom: 2
Husdyrhold: Ja Oppr. antall rom: 2
Livsløp standard: Nei Kategori: Kategori 10
Ansiennitetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Fasiliteter:

Avtale om bruksoverlating med Usbl fra 01.01.2019

Oppvarming: Elektrisk. Fyring og v.v. inkl. i felleskostnadene for oppg. A, B og C (Brenselstillegg).

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sverdrups gate 1	**Vår ref.:**	153/24	**Fødselsdato eier:**	18.01.1964
Sverdrups gate 1 D	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0559 OSLO	**Eiere:**	Mohammed Belayachi		

Organisasjonsnr: 948 676 141

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

INNKALLING ORDINÆR GEN. FORSAMLING



INNKALLING 2024

Borettslaget Sverdrups gate 1

Fredag 15.03.2024 kl. 14:00
Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Informasjon til beboerne Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1

Det avholdes et beboermøte i forkant av digital gjennomføring av generalforsamlingen.

Torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 i bakgården

Avstemningen vil gjennomføres digitalt via Min Side på usbl.no:

Fredag 15.03.2024 kl. 14:00 - tirsdag 19.03.2024 kl. 16:00

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bakgårdsbygningen og felles vaskeri
- 5.2 IN-ordning

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én

andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til tirsdag 05.03.2024 kl. 12:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår at samlet honorar utgjør 120 000.- hvorav styreleders andel er forhåndsavtalt med kroner .....

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 120 000.- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Bakgårdsbygningen og felles vaskeri

Det er behov for avklaring av hva vi skal gjøre med bakgårdsbygningen. Den kan fortsatt brukes som vaskeri og eventuelt andre ønskede funksjoner, men da trengs en vedlikeholdsinnsats. Styret foreslår i stedet å ta sikte på å realisere en salgsverdi for bruk av bakgårdsbygningen til en ekstra boenhet, som forutsetter at vaskeriet flyttes ned i kjelleren.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir nytt styre i oppdrag å avklare og gjennomføre fremtidig løsning for bakgårdsbygningen og felles vaskeri, med følgende premisser fra generalforsamlingen til nytt styre:

- generalforsamlingen ønsker å planlegge for avhending av bakgårdsbygningen for utbygging av en ekstra boenhet

- generalforsamlingen ber styret om å engasjere arkitekt for å utvikle et prosjekt til forhåndskonferanse og avklare kommunens forutsetninger for løsning

- generalforsamlingen legger til grunn at vaskeri reetableres i tilgjengelige arealer i kjelleren

- styret vil fortløpende vurdere behovet for å engasjere megler for salg og eventuelt inngå slik avtale

- hvis styret konkluderer med at det er formålstjenlig at borettslaget får godkjent byggesøknad før avhending, vil styret be generalforsamlingen om

budsjettgodkjenning for tiltaket, som kan innebære en ekstraordinær generalforsamling, eller håndteres i forbindelse med budsjettfremlegg for ordinær generalforsamling i 2025

- hvis styret finner det formålstjenlig å gjennomføre en salgsprosess uten godkjent byggesak, ber generalforsamlingen om at styret forhandler frem avtale om salg av bakgårdsbygningen med forbehold om generalforsamlingens godkjenning.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ønsker å planlegge med sikte på avhending av bakgårdsbygningen for utbygging av en ekstra boenhet og bad styret om å avklare og gjennomføre fremtidig løsning for bakgårdsbygning og felles vaskeri:

- generalforsamlingen ber styret om å engasjere arkitekt til å gjennomføre forhåndskonferanse og avklaring av kommunens forutsetninger for løsning

- generalforsamlingen legger til grunn at vaskeri reetableres i tilgjengelige arealer i kjelleren

- styret vil fortløpende vurdere behovet for å engasjere megler for salg og eventuelt inngå slik avtale

- hvis styret konkluderer med at det er formålstjenlig at borettslaget får godkjent byggesøknad før avhending, vil styret be generalforsamlingen om budsjettgodkjenning for tiltaket, som kan innebære en ekstraordinær generalforsamling, eller håndteres i forbindelse med budsjettfremlegg for ordinær generalforsamling i 2025

- hvis styret finner det formålstjenlig å gjennomføre en salgsprosess uten godkjent byggesak, ber generalforsamlingen om at styret forhandler frem avtale om salg av bakgårdsbygningen med forbehold om generalforsamlingens godkjenning

5.2 IN-ordning

Ønsker nok en gang å løfte muligheten for en IN-ordning på fellesgjelden.

Hovedargumentasjonen er den samme som i fjor. Man kan selv styre hvor mye man ønsker å nedbetale og potensielt oppnå gunstigere rentevilkår for lånet.

Usikker hvordan kostnadsbildet er for selve etableringen av en slik ordning, men lå i fjor på 3.300 kroner og det vil vel bli noe lignende i år også.

Forslag til vedtak: IN-ordning blir innført.

Styrets innstilling: Borettslaget har følgende lån per 28.02.2024

DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 826 988,59 nedbetalt i 2023
DNB Bank ASA utskiftning av vinduer 4 298 096,53 nedbetalt i 2050
DNB Bank ASA oppgradering bad 16 721 038,88 nedbetalt i 2052
(for saldo per 31.12.2023, se note til årsregnskapet)

Lånerenten er per 28.02.24 5,64%.

Styret har fullmakt fra årsmøtet til å låne ytterligere MNOK 1 i 2024, ref. ekstraordinært årsmøte om forlik med AF.

Årsmøtet har vurdert IN-ordning tidligere.

Fordelene med IN-ordning er at hver og en kan velge å nedbetale sin andel av borettslagets felles gjeld. Det er mulighet for nedbetaling to ganger per år; 15. mars og 15. september- minimum kr 100 000,- per nedbetaling, så lenge ikke all restgjeld skal nedbetales.

Ulempene med IN-ordning er kostnadene, som fordeles fra borettslaget på alle borettshavere. Borettslagets kostnader per lån er etableringsgebyr på NOK 23 240.- eks. mva (29 050.- ink mva) og årsgebyr på NOK 6 100.- eks mva (7 625.- ink mva). Eier betaler NOK 3 500,- inkl. mva. per nedbetaling. Gebyrene dekker administrasjon av ordningen.

Etableringsgebyr for alle tre lånene blir etter dette NOK 87 150.- ink mva og årsgebyrene utgjør 22 875.- Eiers gebyr utgjør 3,5% av en minimums-nedbetaling på NOK 100 000.- Nedbetalingsbeløpene bør derfor være høye for at det skal være god lønnsomhet i å bruke ordningen.

Når ordningen er etablert er det ikke anledning til å si den opp.

For dem som har andre lån med lik eller høyere rentesats som kan nedbetales er det mer formålstjenlig. For dem som ikke planlegger å nedbetale felles gjeld er det ikke noen grunn til å gå inn på ordningen.

For mer informasjon om IN-ordningen:
https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg
https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/

Styret innstiller på å stemme nei til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem, Kaja Nybråten Aresvik
Styremedlem, Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem, Sigrid Molde
Styremedlem, Mimmi Gjems
Varamedlem, Iain Aigin Stronach Forbes
Varamedlem, Oda Martine Sundsdal

6.1 Valg av leder

Ekstern styreleder Sverre Nagell Bjordal stiller ikke til valg for en ny periode på grunn av endret arbeidssituasjon.

Forslag til vedtak: Forslag til ny styreleder er: Sigrid Molde

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sigrid Molde stiller til valg som styreleder, og det skal dermed velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Iain Aigin Stronach Forbes og Oda Martine Sundsdal er på valg, og det skal velges to nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge representant til Usbls generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Borettslaget har ikke valgkomite. Vurderingen er at i et lite borettslag er det vanskelig å bemanne en valgkomite i tillegg til styret. Det er ikke fremmet forslag om valgkomite.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foreg³ ende ³ rsregnskap	182 510	2 384 395
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-9 602 720	-12 039 191
Tilbakefŋring av avskrivning	26 516	26 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	3 629 372	9 810 790
B. ¡ rets endring disponible midler	-5 946 832	-2 201 885
C. Disponible midler	-5 764 322	182 510
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omlŋpsmidler	3 863 239	1 912 905
Kortsiktig gjeld	-9 627 561	-1 730 395
C. Disponible midler	-5 764 322	182 510

Borettslagets disponible midler er de ŋkonomiske midlene som borettslaget har til r³ dighet.
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 931 193	1 926 284	2 224 200	3 080 200
Sum leieinntekt		2 931 193	1 926 284	2 224 200	3 080 200
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 931 193	1 926 284	2 224 200	3 080 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 990	11 479	21 000	20 000
Styrehonorar	2	56 667	80 000	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	26 516	26 516	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		350 627	356 773	400 000	350 000
Kostnad eiendom/lokale	4	164 174	143 760	131 000	160 000
Kommunale avgifter/renovasjon		277 503	236 517	271 000	320 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	6 000	6 200
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 808	14 767	5 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	7	10 052 857	12 266 489	60 000	382 000
Revisjonshonorar		5 748	5 378	6 000	7 000
Forretningsførerhonorar		109 974	106 875	109 000	115 000
Andre honorar		217 690	96 968	101 000	102 000
TV/bredb³ nd		225 622	192 393	197 000	144 000
Kontingent og gaver		11 100	11 100	12 000	12 000
Forsikring		208 924	195 257	209 000	234 000
Andre kostnader		16 873	6 005	3 000	3 000
Sum kostnad		11 744 009	13 755 901	1 651 000	1 978 200
Driftsresultat		-8 812 816	-11 829 617	573 200	1 102 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		87 424	20 213	0	0
Rentekostnad		877 329	229 787	278 000	1 010 000
Netto finansposter		789 905	209 574	278 000	1 010 000
Årsresultat		-9 602 720	-12 039 191	295 200	92 000
Overført til/fra annen egenkapital		-9 602 720	-12 039 191	0	0
SUM OVERFØRINGER		-9 602 720	-12 039 191	0	0

Balanse 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 877 600	3 877 600
Andre driftsmidler	3	264 411	290 927
Sum anleggsmidler		4 142 011	4 168 527
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		11 344	13 418
Andre kortsiktige fordringer		4 336	10 964
Forskuddsbetalte kostnader		179 306	318 601
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		3 668 253	1 569 923
Sum omløpsmidler		3 863 239	1 912 905
SUM EIENDELER		8 005 250	6 081 432

Balanse 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-20 634 873	-11 032 152
Sum opptjent egenkapital		-20 634 873	-11 032 152
Sum egenkapital	8	-20 631 173	-11 028 452
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	18 912 861	15 283 489
Borettsinnskudd		96 000	96 000
Sum langsiktig gjeld		19 008 861	15 379 489
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		84	2 825
Leverandørgjeld		231 635	1 648 847
Skyldig off. myndigheter		0	20 520
Påløpne renter		130 542	58 203
Annen kortsiktig gjeld		9 265 301	0
Sum kortsiktig gjeld		9 627 561	1 730 395
Sum gjeld		28 636 423	17 109 884
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 005 250	6 081 432
Pantstillelser	10	19 008 861	15 379 489

Sted:_____ Dato:_____

Sverre Nagell Bjordal
Styreleder

Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem

Mimmi Gjems
Styremedlem

Kaja Nybrå ten Aresvik
Styremedlem

Sigrid Molde
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³ r. đ vrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende.
Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balansefŋres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 ³ r og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om ³ rsregnskap og ³ rsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsfŋres lŋpende under driftskostnader, mens p³ kostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsfŋres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 411 188	1 283 016
3614 Brenselsinntekter	294 468	251 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	837 707	165 574
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	387 830	221 097
3690 Andre leieinntekter	0	4 801
Sum	2 931 193	1 926 284

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	7 990	11 280
5635 Yrkesskadeforsikring	0	199
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	56 667	80 000
Sum	64 657	91 479

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³ rsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Tørketrommel industri	Brannvarslingsanle	Utvidelse brannvarslingssyst
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 877 600	50 584	72 250	325 494
¡ rets tilgang :	0	0	0	0
¡ rets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 877 600	50 584	72 250	325 494
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 584	68 235	65 098
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 877 600	0	4 015	260 395
¡ rets avskrivninger :	0	0	4 817	21 699
Anskaffelses³ r :	1980	2008	2009	2020
Antatt levetid i ³ r :		5	15	15

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenr. SP615793

Borettslaget best³ r av 37 andeler.
Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 849 kvm. G.nr 228, b.nr 427. Bygge³ r 1890. Rehab. 1978 (Gjelder oppgang ABC)
Tomtens verdi er kr.697.968,-

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	93 900	87 113
6361 Fast renhold	42 915	40 152
6362 Skadedyrutryddelse	12 017	11 379
6391 Snŋm³ king/strŋing/feiing	0	99
6392 Containerleie/tŋmming	10 559	5 018
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 784	0
Sum	164 174	143 760

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	4 494	0
6550 LyspŊrer, lysrŋr, sikringer o.l.	575	1 789
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	0	12 978
6552 Driftsmateriell	739	0
Sum	5 808	14 767

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	9 969 913	12 201 201
6603 Vedlikehold elektro	0	8 999
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	61 589	30 126
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6644 Fasade/balkonger	4 400	0
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	16 955	16 163
Sum	10 052 857	12 266 489

Styret mener at det gjennomfŋrte vedlikeholdet er tilstrekkelig for ³ oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
Sum innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	-11 032 152	-9 602 721	-20 634 873
Sum opptjent egenkapital	-11 032 152	-9 602 721	-20 634 873
Sum egenkapital	-11 028 452	-9 602 721	-20 631 173

Balansen i ³rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefnrte verdi er lavere enn balansefnrt verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes p³ basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til ³ vNre hnyere enn den balansefnrte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Form³ l:		Nŋdvendig vedikehold ved utskiftning av vinduer	
L³ nenummer:	16365806008	16362862152	12123223282
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2020	2012
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.07.2052	30.09.2050	30.03.2032
Opprinnelig l³ nebelŋp:	3 018 750	4 600 000	1 700 000
L³ nesaldo 01.01:	10 000 541	4 376 001	906 947
Avdrag i perioden:	212 765	77 905	79 959
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0
L³ nesaldo 31.12:	13 787 776	4 298 097	826 989
Saldo 5 ³ r frem i tid:	15 425 673	3 898 203	371 946

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 12123223282	1	33 694	33 694
	1	33 441	33 441
	11	26 730	294 030
	3	26 295	78 885
	3	19 583	58 749
	8	18 679	149 432
	6	18 232	109 392
	4	17 339	69 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16362862152	1	175 115	175 115
	1	173 804	173 804
	11	138 924	1 528 164
	3	136 664	409 992
	3	101 781	305 343
	8	97 081	776 648
	6	94 759	568 554
	4	90 118	360 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 16365806008	1	561 748	561 748
	1	557 541	557 541
	11	445 652	4 902 172
	3	438 402	1 315 206
	3	326 501	979 503
	8	311 425	2 491 400
	6	303 975	1 823 850
	4	289 087	1 156 348

Forventet m³ nedlig ŋkning av fellesutgifter ved fŋrste avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. ŋkning
L³ n 16365806008 har fŋrste avdrag 30.04.2024 med kr 99 867	1	561 748	1 356

Langsiktig gjeld

1	557 541	1 346
11	445 652	1 076
3	438 402	1 058
3	326 501	788
8	311 425	752
6	303 975	734
4	289 087	698

Note 10 - Pantstillelser

	Bokfŋrt verdi pr. 31.12.2023
Bokfŋrt langsiktig gjeld	18 912 861
Innskuddskapital	96 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	19 008 861
Bokfŋrt verdi av pantsatt eiendom	3 877 600

Borettslagets bokfŋrte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant p³ kr. 96.000,-. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrups gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverdrups gate 1

Styreleder	Sverre Nagell Bjordal (sign.)	03.03.2024
Styremedlem	Kaja Nybråten Aresvik (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Kjetil Grindland Abildsnes (sign.)	02.03.2024
Styremedlem	Mimmi Gjems (sign.)	01.03.2024
Styremedlem	Sigrid Molde (sign.)	01.03.2024

Årsmelding 2023 - Borettslaget Sverdrups gate 1

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem, Kaja Nybråten Aresvik
Styremedlem, Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem, Sigrid Molde
Styremedlem, Mimmi Gjems
Varamedlem, Iain Aigin Stronach Forbes
Varamedlem, Oda Martine Sundsdal

Styret i Borettslaget Sverdrups gate 1 består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Borettslaget Sverdrups gate 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.
Borettslaget Sverdrups gate 1 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948676141
Borettslaget Sverdrups gate 1 består av 37 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Sverdrups gate 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP615793. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Sverdrups gate 1 har systemet Bevar HMS fra USBL, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. Systemet angir årlige rutiner for HMS. HMS systemet er tatt i bruk, men har ikke vært oppdatert det siste året.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Etter et brannsyn for noen år tilbake fikk borettslaget en rekke pålegg, som for det meste er løst.
    - I forbindelse med baderoms-/rørprosjektet i 2022 løste vi de gjenstående så nær som to; utbedring av piper og utforming av boder i trappeoppganger.
    - Utbedring av piper ble bestilt i utgangen av 2023 og er gjennomført i januar 2024.
    - Brannpålegget for boder i trappeoppganger er beskrevet som et krav om å bytte til brannklassifiserte boddører. I baderoms-/rørprosjektet ble det avklart at dette kravet bare gjelder dersom det er tilrettelagt for å koble til elektrisk utstyr i bodene, som hvitevarer eller annet. Tilrettelegging blir forstått som at det er tilgjengelige støplser i bodene. Lys og eventuelt varme koblet direkte til fellesanlegget er tillatt. Styret har besluttet å fjerne det som måtte være av tilrettelegging for elektrisk utstyr i bodene i stedet for å

bytte boddører. Til grunn for beslutningen er en vurdering av kost nytte.

- Baderoms-/rørprosjektet avdekket utildekket asbest i kjeller og på loft, som er fjernet. Det gjenstår tildekket asbest i oppganger, som er tenkt håndtert i sammenheng med fremtidig oppussing av oppgangene
- Styret har hatt en del oppfølging av brannalarmanlegget. Alle feilmeldinger ble korrigert i desember. Styret har fått melding om at en leilighet ikke har fungerende alarmanlegg selv om anlegget ikke viser feil. Styret har tatt opp med alarmleverandøren å få korrigert avviket.
- Særlig i løpet av baderoms-/rørprosjektet opplevde vi en del tyverier i gården. Det har vært problemer med lås mot gaten, som er utbedret. Det har ikke vært tyverier i 2024, men to innbruddsforsøk med reparasjon ved låsesmed. Styret vil følge opp med portleverandør om det er mulig å forbedre innbruddsikringen.
- Årskontroll av brannvarslingsanlegg er gjennomført av Elotec i henhold til serviceavtale.
- Vi har avtale med vaktmester om oppfølging av fare for takras og varsling om det.
- Vaktmester skal også rutinemessig sjekke alle rømningsveier med hensyn på at de ikke er sperret av hensatte ting, som eventuelt fjernes på borettslagets bekostning om ikke eier er kjent.
- Dugnad ble gjennomført på våren 2023.

Styrets arbeid

Baderoms-/rørprosjektet ble avsluttet og overtatt i Q1 2023. Det var vært noe, men ikke veldig mye mangelsutbedring etter overtakelse. Sluttavregningen for prosjektet var overraskende høy. Borettslagets byggherreombud OBOS Prosjekt og advokat Selmer DA samarbeidet om å utforme en innsigelse til kravene, som ble sendt kort før sommerferien.

Vi fikk bare et kort svar, som gikk ut på at om ikke kravene ble betalt innen kort tid, ville AF gruppen stevne borettslaget. Styret fortsatte da et arbeid med å forberede saksunderlag for å svare på stevningen.
Styret og borettslagets medhjelpere forventet et utspill fra AF senest i løpet av august i fjor, men ingenting skjedde før i november. Da fikk vi en henvendelse om å forhandlinger, med en kort forhandlingsperiode frem til en stevningsfrist 24.12.2023. Forhandlingene endte uten en omforent løsning, men AF gav et forlikstilbud som ble lagt frem for generalforsamlingen primo 2024 og akseptert.

Styret har vært tilbakeholdene med mulige tiltak i 2023 og budsjett 2024 som følge av usikkerhetene om sluttoppgjør med AF.

Det er behov for å avklare hva vi skal gjøre med bakgårdshuset, se egen sak.

På kort sikt bør vi utbedre dekker i gjennomgangene. I den ene gjennomgangen har vi et betongdekke med skader som utvikler seg og bør tas raskt. I den andre gjennomgangen har vi et tredekke som forsåvidt tåler å stå i noen tid, men det er ønskelig å bygge det om til en tett løsning for å unngå lekkasjer og fuktighet i kjeller.

På sikt er det behov for oppussing av oppgangene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Borettslaget Sverdrups gate 1 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Fredag 15.03.2024 kl. 14:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL ORDINÆR GEN. FORSAMLING

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1 fredag 15.03.2024 kl. 14:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Mimmi Gjems og Oda Martine Sundsdal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall andeler som har avgitt stemme: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Styret foreslår at samlet honorar utgjør 120 000.- hvorav styreleders andel er forhåndsavtalt med kroner .....

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 120 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Bakgårdsbygningen og felles vaskeri

Det er behov for avklaring av hva vi skal gjøre med bakgårdsbygningen. Den kan fortsatt brukes som vaskeri og eventuelt andre ønskede funksjoner, men da trengs en vedlikeholdsinnsats. Styret foreslår i stedet å ta sikte på å realisere en salgsverdi for bruk av bakgårdsbygningen til en ekstra boenhet, som forutsetter at vaskeriet flyttes ned i kjelleren.

Styret foreslår at generalforsamlingen gir nytt styre i oppdrag å avklare og gjennomføre fremtidig løsning for bakgårdsbygningen og felles vaskeri, med følgende premisser fra generalforsamlingen til nytt styre:

- generalforsamlingen ønsker å planlegge for avhending av bakgårdsbygningen for utbygging av en ekstra boenhet

- generalforsamlingen ber styret om å engasjere arkitekt for å utvikle et prosjekt til forhåndskonferanse og avklare kommunens forutsetninger for løsning

- generalforsamlingen legger til grunn at vaskeri reetableres i tilgjengelige arealer i kjelleren

- styret vil fortløpende vurdere behovet for å engasjere megler for salg og eventuelt inngå slik avtale

- hvis styret konkluderer med at det er formålstjenlig at borettslaget får godkjent byggesøknad før avhending, vil styret be generalforsamlingen om budsjettgodkjenning for tiltaket, som kan innebære en ekstraordinær generalforsamling, eller håndteres i forbindelse med budsjettfremlegg for ordinær generalforsamling i 2025

- hvis styret finner det formålstjenlig å gjennomføre en salgsprosess uten godkjent byggesak, ber generalforsamlingen om at styret forhandler frem avtale om salg av bakgårdsbygningen med forbehold om generalforsamlingens godkjenning.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 15
- Antall mot: 4
- Antall blankt: 4

- Total antall stemmer: 23

Vedtak:
Generalforsamlingen ønsker å planlegge med sikte på avhending av bakgårdsbygningen for utbygging av en ekstra boenhet og bad styret om å avklare og gjennomføre fremtidig løsning for bakgårdsbygning og felles vaskeri:

- generalforsamlingen ber styret om å engasjere arkitekt til å gjennomføre forhåndskonferanse og avklaring av kommunens forutsetninger for løsning

- generalforsamlingen legger til grunn at vaskeri reetableres i tilgjengelige arealer i kjelleren

- styret vil fortløpende vurdere behovet for å engasjere megler for salg og eventuelt inngå slik avtale

- hvis styret konkluderer med at det er formålstjenlig at borettslaget får godkjent byggesøknad før avhending, vil styret be generalforsamlingen om budsjettgodkjenning for tiltaket, som kan innebære en ekstraordinær generalforsamling, eller håndteres i forbindelse med budsjettfremlegg for ordinær generalforsamling i 2025

- hvis styret finner det formålstjenlig å gjennomføre en salgsprosess uten godkjent byggesak, ber generalforsamlingen om at styret forhandler frem avtale om salg av bakgårdsbygningen med forbehold om generalforsamlingens godkjenning.

5.2 IN-ordning
Ønsker nok en gang å løfte muligheten for en IN-ordning på fellesgjelden.

Hovedargumentasjonen er den samme som i fjor. Man kan selv styre hvor mye man ønsker å nedbetale og potensielt oppnå gunstigere rentevilkår for lånet.

Usikker hvordan kostnadsbildet er for selve etableringen av en slik ordning, men lå i fjor på 3.300 kroner og det vil vel bli noe lignende i år også.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 7
- Antall mot: 13
- Antall blankt: 3
- Total antall stemmer: 23

Vedtak:
Forslag ikke vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av leder
Ekstern styreleder Sverre Nagell Bjordal stiller ikke til valg for en ny periode på grunn av endret arbeidssituasjon.

Vedtak:
Valgt ble: Sigrid Molde for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Sigrid Molde stiller til valg som styreleder, og det skal dermed velges et nytt styremedlem for en periode på 2 år.

Vedtak:
Valgt ble: Suzanne Van Gils for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlemmene Iain Aigin Stronach Forbes og Oda Martine Sundsdal er på valg, og det skal velges to nye varamedlemmer for en periode på 1 år.

Vedtak:
Valgt ble: Henriette Waaland for 1 år.

Valgt ble: Oda Martine Sundsdal for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:
Valgt ble: Styret får fullmakt til å velge representant til Usbls generalforsamling.

6.5 Valg av valgkomite

Borettslaget har ikke valgkomite. Vurderingen er at i et lite borettslag er det vanskelig å bemanne en valgkomite i tillegg til styret. Det er ikke fremmet forslag om valgkomite.

Vedtak:
Generalforsamlingen tok saken til orientering.

Protokoll for Borettslaget Sverdrups gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	20.03.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Oda Martine Sundsdal (sign.)	20.03.2024
Protokollvitne	Mimmi Gjems (sign.)	20.03.2024

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆR GEN. FORSAMLING

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1 onsdag 10.01.2024 kl. 12:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kaja Nybråten Aresvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall andeler som har avgitt stemme: 28

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Forliksavtale med AF

Styret i Sverdrups gate 1 har hatt en lengre forhandlingsrunde med entreprenøren AF gjennom november og sluttbehandlet forliksavtalen mandag 11.12.2023.

Styret konkluderte med å fremme AF's forlikstilbud for generalforsamlingen, og bekrefter at

AF har nødvendig fristforlengelse til å kunne utsette stevning til etter generalforsamlingen.

Styreleder fikk fullmakt til å innkalle til ekstraordinær generalforsamling med AFs forlikstilbud og en fullmakt til

Saksfremstillingen ligger vedlagt i innkallingen, og presenteres av styret på informasjonsmøte 16.01.2024.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 22
- Antall mot: 1
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 27

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt.

Styrets leder og styremedlem Kjetil Abildsnes får fullmakt fra generalforsamlingen til å bekrefte for AF at generalforsamlingen godtar forlikstilbudet, samt fullmakt til å ta opp ytterligere lån på MNOK 1 (i tillegg til å trekke opp siste transje på MNOK 3 av tidligere vedtatt lån).

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sverdrups gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	19.01.2024
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	19.01.2024
Protokollvitne	Kaja Nybråten Aresvik (sign.)	19.01.2024

VEDTEKTER

Vedtekter

For

Borettslaget Sverdrups gate 1 org nr 948 676 141

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1990. Med senere endringer og sist endret den 20. mai 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseier i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og dyrehold.

4-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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.
- andelseier 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 ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, 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 slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Andelseieren må innhente skriftlig tillatelse fra borettslaget for å utføre arbeid som påvirker borettslagets vedlikeholdsplikt.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseier på annen måte kan holdes erstatningsansvarlig for, skal andelseiers forsikring benyttes på langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før lagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseier erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i andelseiers husstand eller personer som andelseier har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med minimum to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.

(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 laget 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,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som 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 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

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.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSEGLR FOR SVERDRUPSGT. 1

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten til 08.00 og fra kl. 23.00 på hverdager, til kl. 10.00 og fra kl. 23.00 på lørdager, og helligdager hele dagen. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD:
Husdyr kan først anskaffes eller medbringes etter at søknad om det er innvilget fra styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

AVFALLSHÅNDTERING:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere, sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

Avfall og gjenlagte gjenstander, som er til ulempe for andre andelseiere, kan fjernes av styret uten forvarsel på eiers regning og risiko for et gebyr på 500 kroner.

RENHOLD:
Trapper og gelendre vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og heisestolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:
Vaskeri (og rulle) brukes etter styrets bestemmelser. Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong etc.), forutsatt at det foregår slik at det ikke sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 08.00 til kl. 19.00 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

MARKISER ETC.:
Anskaffes markiser, blomsterkasser o.l. er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

MOTORKJØRETØYER:
Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

Meldinger fra borettslagenes styrer eller fra Boligbyggelaget USBL, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

EKS. DOKUMENT FOR VÅNINGSHUS - 1896

O.D.J.-No. 34.95.
6 Bilag
Anmeldelse
5 Tegninger

392/95 — 42/95 — 1421/95 — 1570/95

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Beboelseshuse, Stald og Privet samt Opmuring

paa Matr.-No. 1 a Sondrupsgade

Indleveret 18de Februar 1895. Attesteret 28. 4. 96

Ovenstaaende Hr. Gjennemgangsskrivelse bl. Tegninger.
Christiania, den 19de Februar 1895.
P. Haug

Skal 30/5 95

Tjenet at bemærke
p. m. v.
Theodor Gallis.

Ovenstaaende Tegninger!
Forbygningen har 8 Privetapparater, Stuegaarden 6 og derunder 4 i Gaarden. De i Alt har at benytte forenlige Apparatarter anvendt.

CHRISTIANIA JN.2A 74 95 KREDSKOMMISSION

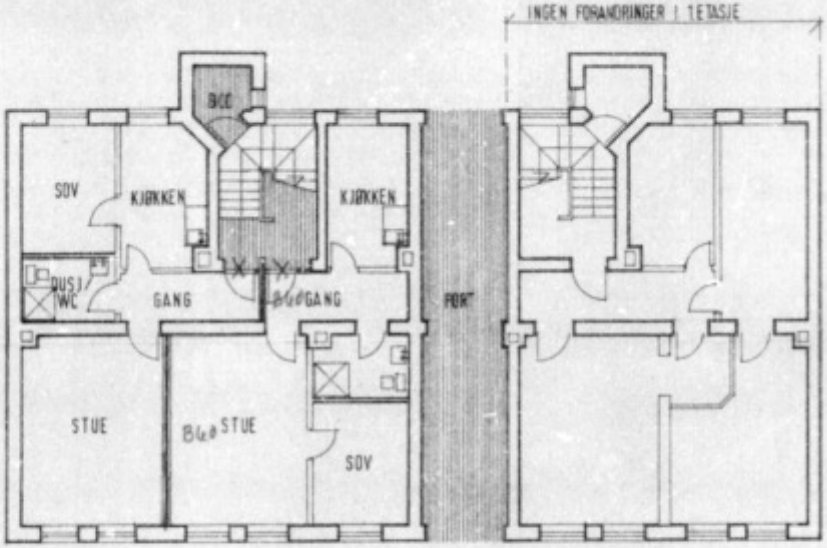
Christiania den 21 Februar 1895
P. Haug

Kgs. 19-943. De forskjellige Afløbskanaler i Privetene maa alle i Forbindelse med hinanden og Bebyggelsen under Terræn, saaledes at Gasarterne ikke kan stige op i Kanalen fra øverste Etage, og den fra denne Kanal op over Tagets højeste Ventilationspibe maa han mindst 9 dm² Overflade. Naar saa skeer, og under Forudsætning af, at ingen af Afløbskanalerne faar mindre Vidde i Lyset end 0.5 m, kan Etagegrundene fornemlig approberes. Mellem Privetbygningen i Gaardspladsen og Stalden maa arrangeres en Gang, hvorfra Kontrol, Tømning og Desinfektion af denne Bygning kan foregaa.

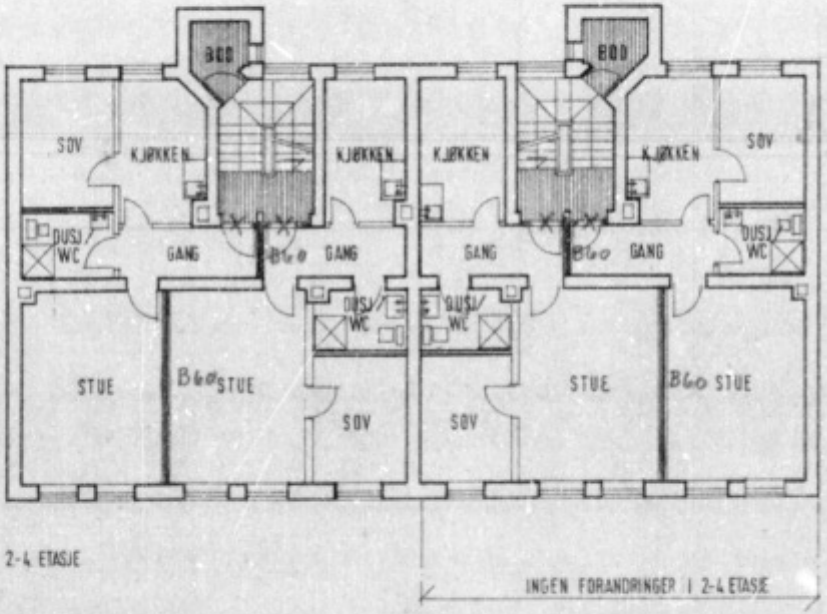
Stalden er tilstrækkelig stor for 2 Heste. Hele den Del af Staldgulvet, som ikke ligger ved Bygningen, maa utføres i

ORIGIANLE TEGNINGER

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



1. ETASJE



2-4 ETASJE

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

= NYE TREVEGGER

= LYDISOLERING AV SKILLEVEGGER

18 AUG 1977

REV. 26.1.77
REV. 15.9.77

5

SVERDRUPS GT. 1
OSLO

ETASJEPLANER FORSÅRD
REHABILITERING

mål 1:100	dato 16.8.77
tegn U.G.	saksb G.SØRENSEN
tegn nr. 082	nr. 204

EIENDOMSINSTITUTTET AS
ARKITEKTKONTORET
OSLO C. J. Hambros plass 5. Oslo 1
Tlf. (02) 33 61 10
BERGEN Kong Oscars gate 45. Bergen
Tlf. (05) 31 50 80

INNR BAD 1-4 ETG - FERDIGATTEST - 1979

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[3] *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredn. av dusj og W.C.,m.m.i 1. - byste.

Arbeidssted	Tomtenr.	Løpenr.
Sverdrups gate 1		76/227

Byggherre

Eiendomsinstituttet A/S
C.J. Hambros plass 5

Oslo 1

PMB/KS

Ansvarshavende

Forvalter Arne Larsen
Bernh. Getzes. 3 b

Oslo 1

Dato
6.juli 1979

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

For bygningssjefen

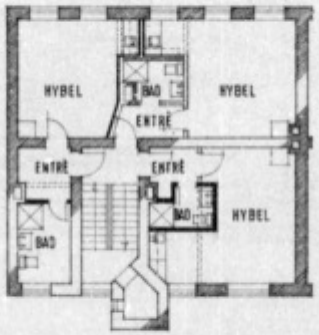
Bygningsinspektør

Per M. Berglie

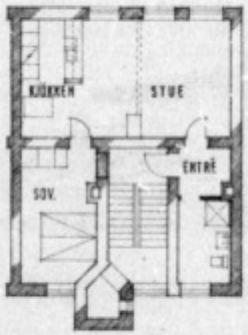
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

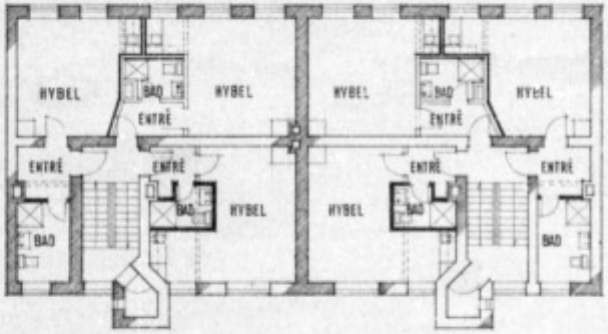
INNR BAD 1-4 ETG - PLAN 1-4 ETG - 1977



1. ETASJE



BYGNING TIL GÅRDSROM



2.–4. ETASJE

Grunnriss 1
(mot gårdsrom)
2

S-2255

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

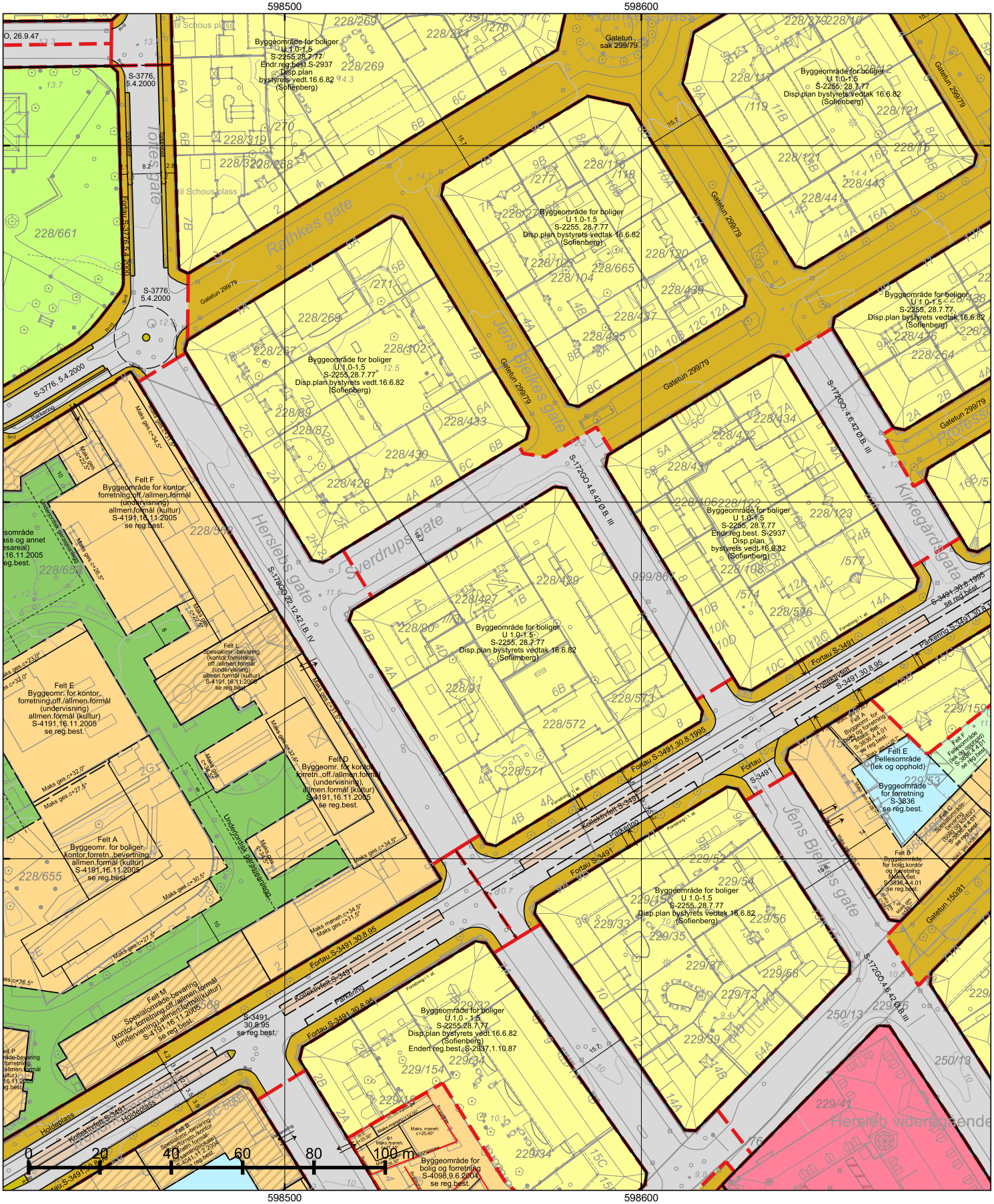
Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139577/ 86507397
Adresse: SVERDRUPS GATE 1D
Gnr/Bnr: 228/427
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005872
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene 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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139577/86507397
Deres ref.: 42491/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maksymilian Kita
SVERDRUPS GATE 1D

Dato: 11.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507397
8366272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 427

Vi viser til bestilling av 20250311 for SVERDRUPS GATE 1D.

GNR. 228 BNR. 427

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.12.1894.

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

849 m²

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

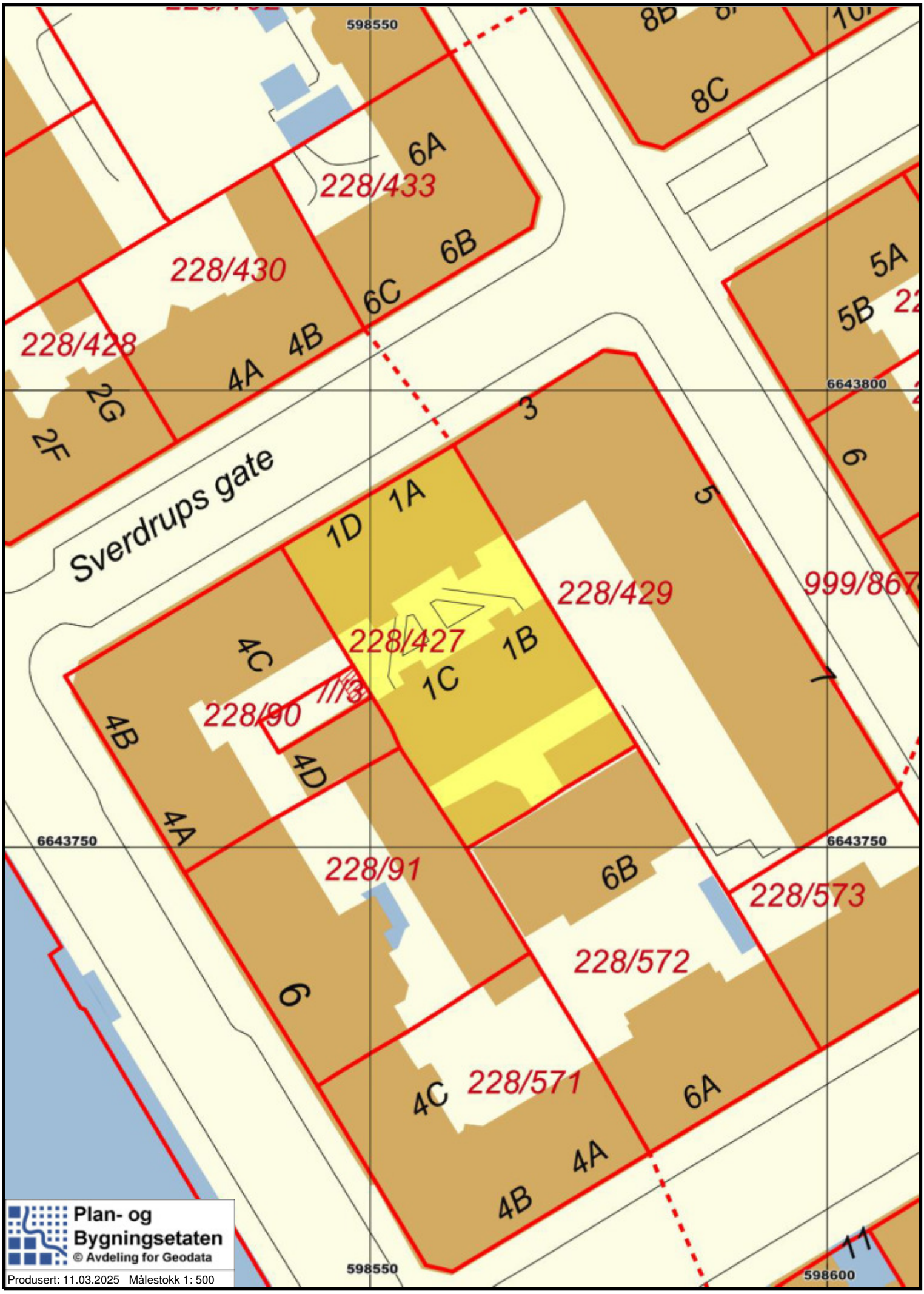
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 11.03.2025 Målestokk 1: 500

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Sverdrups gate 1D
Andelsnr. 24 Orgnr. 948676141 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0066

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS
Saksbehandler: Maksymilian Kita
Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 98 80 59 75
E-post: Maksymilian.kita@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater