Sverdrups gate 17B, 0559 OSLO



PROPR.NO

Selger
Mia K Skybak Holmsen
94497234

Prisantydning
6 300 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 301 Gnr. 228 Bnr. 444 Andelsnr. 26

Romslig leilighet over to plan | 2 bad | Kjøkken fra 2024 | Walk-in closet | Ingen dokumentavgift

PRISANTYDNING
kr 6 300 000 kr

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 335 565 kr

TOTALPRIS
kr 6 635 565 kr

FELLESKOST/MND
kr 5 581 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
81kvm

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BOLIGTYPE
Leilighet

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
4 548kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
1904



Unikt kjøkken fra 2024 med arealeffektiv innredning som gir god arbeidsflyt og rikelig med lagringsplass.



Moderne og innbydende innredning med hyggelig sitteplass og gode lysforhold.



Kjøkkenet har en hyggelig atmosfære, god takhøyde og oppleves lyst og romslig.



God plass til fullt kjøleskap og fryser.



Kjellerstue med god romfølelse og flere møbleringsmuligheter.



Romslig kjellerstue med god plass til stor sofagruppe.

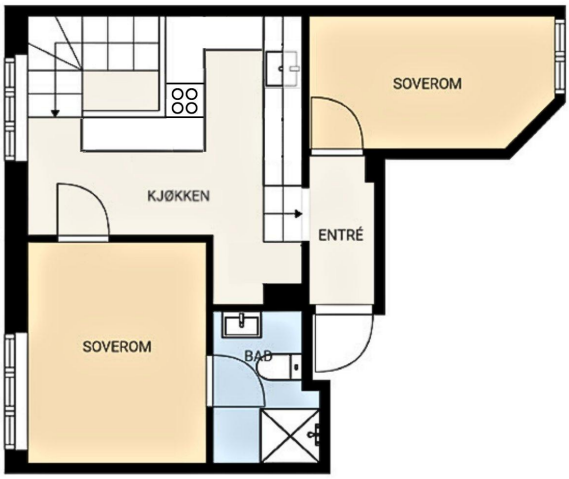


Praktisk planløsning med interntrapp mellom etasjene. Nåværende eier har et utvidbart spisebord under trappen til daglig, som enkelt kan trekkes frem ved behov og gir komfortabel plass til opptil 8 personer.



Egen TV-sone med vedovn som gir god varme og en lun, hyggelig atmosfære.

Plantegning
2.etasje

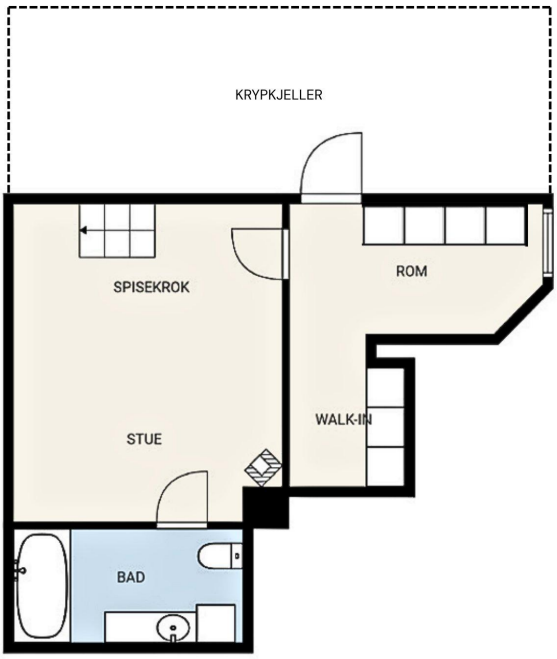


Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Sverdrups gate 17B

Plantegning overetasje

Plantegning
1.etasje



Plantegningen er ikke målbar og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil. Innredning og møbler er ikke basert på den faktiske innredningen, og er kun ment å gi en oppfatning av boligens muligheter.

Sverdrups gate 17B

Plantegning underetasje



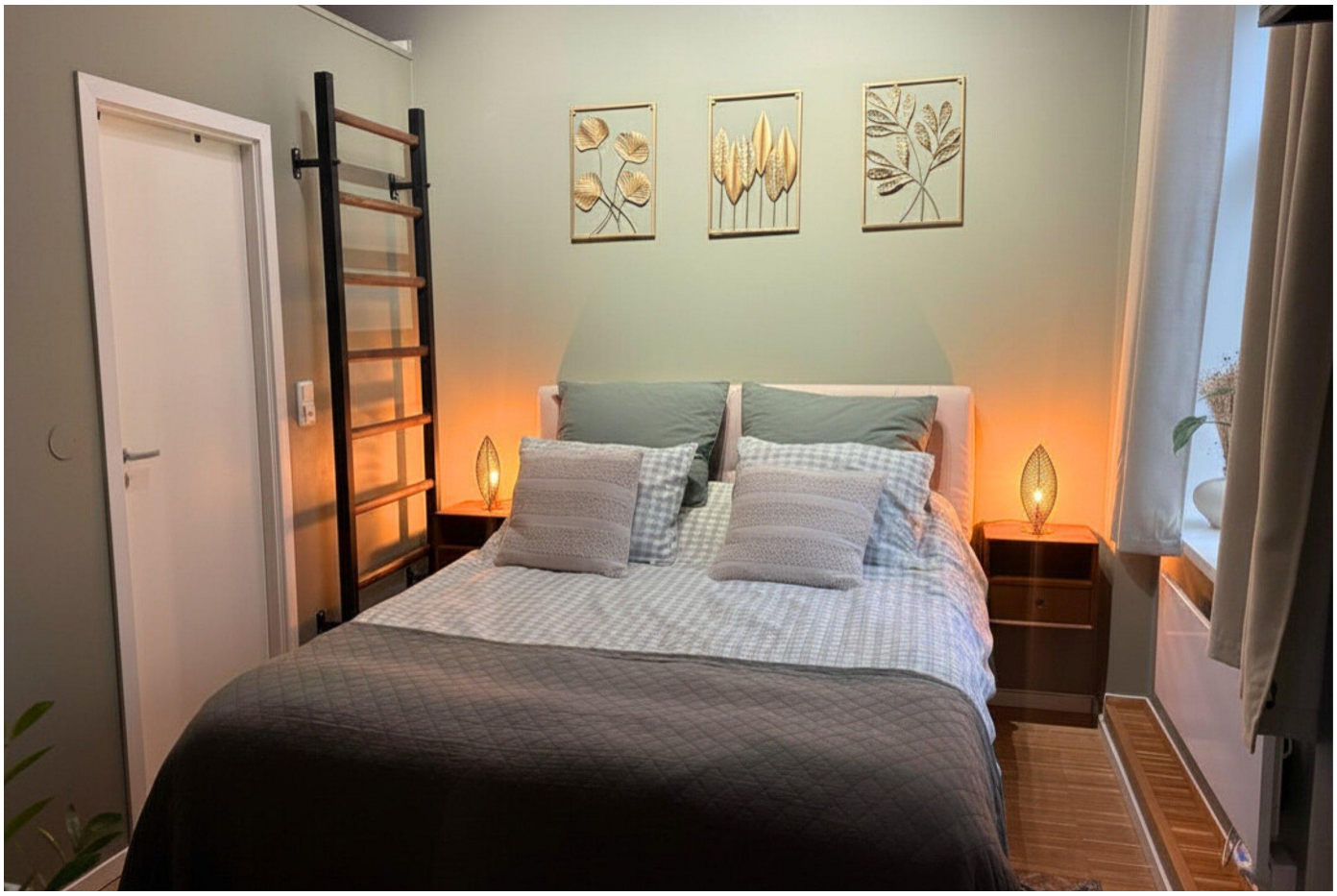
Bad i underetasjen med romslig servant, vegghengt toalett og god oppbevaringsplass i underskap. Praktisk utformet med god plass til tørkestativ.



Badet er utstyrt med både badekar og dusj.



Praktisk og romslig baderom med god benkeplass og rikelig med oppbevaring.



Romslig og rolig soverom med god romfølelse, plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Lun belysning og behagelige fargetoner skaper en avslappende atmosfære.



Soverom med praktisk oppbevaring og plass til TV-løsning (55 tommer). God romfølelse og fleksible innredningsmuligheter.



God takhøyde og praktisk hems som gir ekstra lagringsplass.



Underetasjens disponible rom er i dag brukt som walk-in closet. Rommert er ikke godkjent for varig opphold, men ble brukt av tidligere eier som ekstra soverom.



God oppbevaringsplass med oversiktlig og gjennomtenkt løsning for klær og tilbehør.



Stilfull walk-in closet med god plass til oppbevaring og fleksible løsninger for personlig tilpasning.



Soverom 2 har vindu mot hyggelig bakgård og god plass til hjemmekontor.



Rommet har vært benyttet som gjesterom og har også fungert godt til korttidsutleie.



Flislagt ensuite-bad med praktisk dusjløsning og stilrene overflater.



Kompakt og funksjonelt bad med servant, speil og gode oppbevaringsmuligheter.



Hyggelig og skjermet bakgård med gode oppbevaringsmuligheter for sykkel. (Kumlokket på bildet har blitt fikset siden bildet ble tatt)



Felles bakgård med sitteplasser, felles griller og grønne omgivelser. Perfekt for hyggelige stunder utendørs.



Lun og frodig bakgård som gir en rolig atmosfære midt i byen.



Romslig bakgård med gode solforhold og praktiske fasiliteter.



Velholdt bygård med klassisk uttrykk og attraktiv beliggenhet.

Om boligen

Romslig og oppgradert 3-roms andelsleilighet over to plan (BRA-i 81 m²) midt på Grünerløkka. Leiligheten kombinerer klassisk bygårdssjarm med moderne oppgraderinger og god teknisk standard.

Boligen inneholder to gode soverom, to fullt fungerende bad (hvorav ett svært romslig med badekar), samt et ekstra rom (brukt av tidligere eier som soverom, dog ikke godkjent for varig opphold) som i dag benyttes som walk-in closet. Overetasjen har god takhøyde, noe som gir en luftig og unik romfølelse.

Kjøkkenet ble pusset opp i 2024. Det er gjort betydelige oppgraderinger av elektrisk anlegg og rør, yttervegger er nylig byttet og etterisolert med høy standard og god ventilasjon, og alle panelovner ble skiftet i 2025 til energieffektive modeller. Nytt alarmsystem fra Verisure ble installert i 2024 (brann og innbrudd) og nytt fibernett ble installert i 2026.

Leiligheten har mye lagringsplass:
-Bod i felleskjeller (ca. 5 kvm)
-Hems på soverom (ca. 3 kvm)
-Krypkjeller (ca. 20 kvm) - tilhører boretslaget, men kun tilgjengelig fra denne leiligheten.

Andelsleilighet – ingen dokumentavgift.

Det foreligger ikke forkjøpsrett for leiligheten.

Ingen større planlagte kostnader i borettslaget som vil påvirke felleskostnader.

Beliggenhet

Sverdrups gate 17B ligger supersentralt til på Grünerløkka – kun 2 minutter fra trikk og med alt du trenger rett utenfor døren. Her bor du midt i et område preget av vekst, energi og ekte byliv, samtidig som leiligheten ligger skjermet til med en hyggelig og sosial bakgård.

Det er ca. 7 minutters gange til Thorvald Meyers gate og resten av Grünerløkka, med et bredt utvalg av restauranter, kafeer og barer. Blant favorittene i nærområdet finner du Trattoria Popolare, Delicatessen, Südøst og Le Benjamin, i tillegg til Schouskjelleren Mikrobryggeri og flere cocktailbarer like i nærheten.

Akerselva ligger få skritt unna og byr på flotte turmuligheter langs vannet. Vulkanområdet med Mathallen ligger også i gangavstand og tilbyr et spennende utvalg av spesialbutikker og matopplevelser. Grünerløkka er kjent for sitt mangfoldige kulturtilbud, unike designbutikker, vintageforretninger og en levende atmosfære.

Nabolaget har flere grønne lunger, blant annet Sofienbergparken, Olaf Ryes plass, Birkelunden, Cubaparken og Botanisk hage – perfekte steder for rekreasjon, piknik og sosiale sammenkomster. Treningssentre og idrettstilbud finnes i umiddelbar nærhet.

Kollektivtilbudet er svært godt, med trikk, buss og T-bane innen få minutters gange. Oslo sentrum nås på ca. 7–10 minutter med kollektivtransport, og Oslo S ligger rundt 15 minutter til fots. Dette gjør beliggenheten ideell både for pendlere og for deg som ønsker enkel tilgang til hele byen.

Annet

Leiligheten ble omregulert fra næringslokale til bolig i 2010 og har siden blitt godt vedlikeholdt og videre oppgradert. Kjelleretasjen ble innredet til kjellerstue med peisovn, bad og disponibelt rom i 2016.

Boligen har vinduer både mot bakgård og gate, som gir godt med naturlig lys. Planløsningen over to plan gir en mer privat og fleksibel romfølelse enn tradisjonelle leiligheter.

Andelsleilighet (ingen dokumentavgift ved kjøp).

Omkostninger

6 300 000 kr (Prisantydning)
335 565 kr (Andel av fellesgjeld)
---
6 635 565 kr (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
8 200 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

9 290 kr (Omkostninger totalt)

---

6 644 855 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det

som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller

fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

Norsk takst

Tilstandsrapport

Sverdrups gate 17 B, 0559 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 444

Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 16.03.2026 **Rapportdato:** 18.03.2026 **Oppdragsnr.:** 11114-2166 **Eiendomsverdi ref nr:** HW1388

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jan-Petter Vie

Akershus Takst DA
Bolig og Eiendomstakst AS
Mob.: 93 00 77 18
Org.nr. 986 778 500 MVA

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan-Petter Vie

Jan-Petter Vie

petter@vies.no

930 07 718

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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.



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.



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.



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.



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.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med flåtefundamenter, yttervegger i teglstein med pussede fasader, etasjeskillere med støpt dekke/trebjelkelag, malte dører, vindier med 2-lags glass og saltak tekket med plater.

Bolig med normal standard.

Boligen er påkostet med kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2024, innredet underetasje med bad, peisovn, gulv, overflater m.m. i 2016, vinduer i 2014, innredet 1 etasje i 2010 med gulv, overflater, fliselagt bad m.m.

Eier opplyser at fasader ble rehabilitert i 2024.

Det er eldre drenering, piper m.m.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1904

UTVENDIG Gå til side

Det er vinduer med 3-lags isolerglass fra 2014 i boligen.
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør med kodelås.

INNVENDIG Gå til side

Det er gulv med ruteparkett, enstavsparkett og fliser. Vegger er med malte flater og fliser. Malte himlinger.
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peisovn fra 2016 i kjellerstue.
Det er murvegger med malt puss i underetasje.
Det er krypekjeller på siden av boligen. Denne tilhører borettslaget, men disponeres av denne leiligheten.
Det er innvendige tretrapper i boligen.
Det er innvendige malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad i 1 etasje
Fliselagt bad fra 2010 med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Det er fliselagt gulv med varmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2010.
Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.
Det er naturlig avtrekk fra rommet.
Det ble foretatt inspeksjon inn mot bad fra vegg på soverom, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

Bad i underetasje
Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant og badekar. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.
Fliselagte vegger og malt himling.
Fliselagt gulv med vrmekabler.
Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.
Det er glatt innredning og speil i rommet.
Det er mekanisk avtrekk fra rommet.
Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger og yttervegger mot baderommet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2024 med finerte fronter. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp med ventilator og oppvaskmaskin.
Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2024 på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2010 og 2016 i boligen. Koblingsskap er på baderom.
Det er avløpsrør i plast fra 2010 og 2016 innvendig i boligen.
Det er mekanisk avtrekk fra bad i underetasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og til kanaler.
Det er bereder på 200 liter plassert i fellesbod i kjeller. Bereder med ukjent alder.
Det er el-anlegg fra 2010 og 2016 i boligen. Det er utført noe el-arbeider i forbindelse med etablering av nytt kjøkken i 2024.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er eldre drenering rundt bygningen. Det er ingen synlig drenering langs grunnmur.
Det er original grunnmur i naturstein i bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på trapp, og det mangler håndløper på trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rom i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei/lysforhold.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

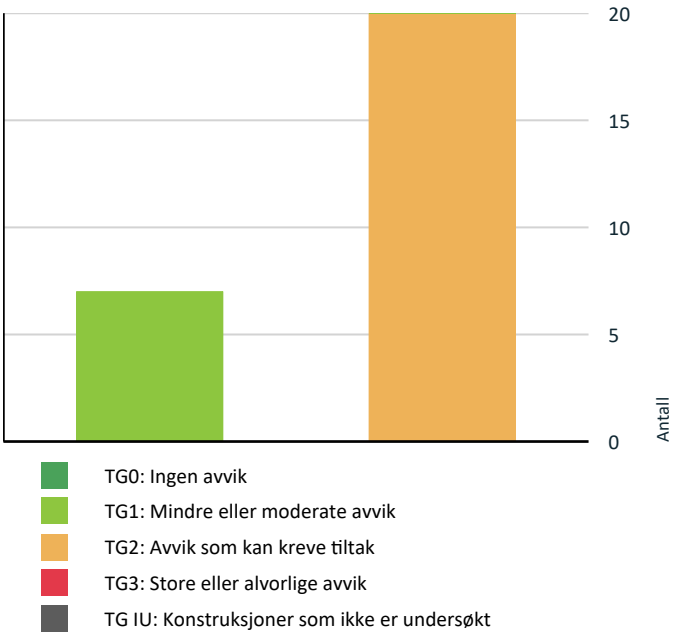
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er avvik i rømningsveier.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1904

Tilbygg / modernisering	
Ombygging	Det er opplyst at leiligheten ble bygget om til boligedel i 2010, og at kjellerdel ble bygget om til boligdel i 2016.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Det er vinduer med 3-lags isolerglass fra 2014 i boligen.

Årstall: 2014

TG 1 Dører

Beskrivelse
Det er glatt lyd/brannklassifisert entredør med kodelås.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Det er gulv med ruteparkett, enstavsparkett og fliser. Vegger er med malte flater og fliser. Malte himlinger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er stedvis ujevnheter og riss i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer kan vurderes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Det er etasjeskillere med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er stedvise skjevheter i boligen. Det ble registrert størst skjevheter på soverom i 1 etasje.

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.

.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Det er original teglsteinspipe, tilkoblet peisovn fra 2016 i kjellerstue.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Det er murvegger med malt puss i underetasje.

Vurdering av avvik:
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det ble registrert noe høye fuktverdier og observert saltutslag på vegger i underetasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer av ventilasjon, samt drenering må påregnes.

TG 2 Krypkjeller

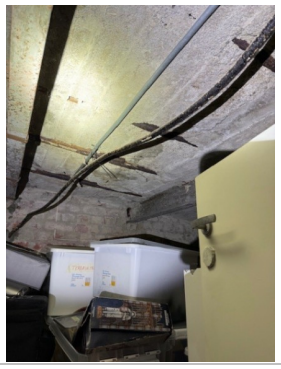
Beskrivelse
Det er krypekjeller på siden av boligen. Denne tilhører borettslaget, men disponeres av denne leiligheten.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det er ikke montert plastfolie på grunnen, det er ikke noen ventilasjon i kjelleren, det er korrusjonskader på armeringsjern, avskallinger på betongdekke og synlig fukt i kjelleren m.m.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Det må påregnes utbedringer av skader på betongen/armeringen, utbedringer av ventilasjon m.m.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er innvendige tretrapper i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er knirk i trapp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er innvendige malte dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

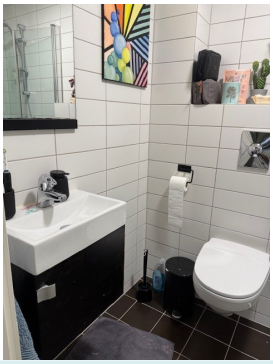
1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2010 med servant, dusj, opplegg til vaskemaskin og veggmontert wc. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2010



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekk i veggflis og riss i flisefuger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskifting av skadet flis og utbedring av riss må påregnes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliselagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er avvik:

Det er sprekk i flis, og det er hakk i flis.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

Utbedringer må påregnes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran fra 2010.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Dusjdører er i glass.

Årstall: 2010

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt inspeksjon inn mot bad fra vegg på soverom, uten å påvise noen unormale fuktutslag.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Fliselagt bad fra 2016 med veggmontert wc, servant og badekar. Det foreligger ingen dokumentasjon på oppbygging av rommet.

Årstall: 2016



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliselagte vegger og malt himling.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke benyttet rørmansjetter ved rørgjennomføringer bak badekar. Dette gjør at rrøgkjeomføring ikke er tett.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliselagt gulv med vrmekabler.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med udokumentert utførelse på membran.

Årstall: 2016

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Om mulig innhent dokumentasjon.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Det er glatt innredning og speil i rommet.

Årstall: 2016

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er for liten spalte under dør til baderom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Større spalte bør etableres.

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det er murvegger og yttervegger mot baderommet.

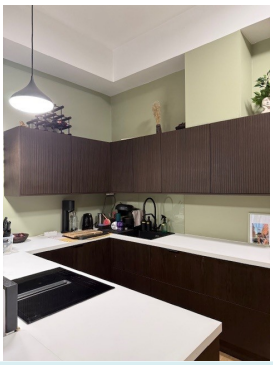
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra 2024 med finerte fronter. Kjøkkenet har integrert komfyr, platetopp med ventilator og oppvaskmaskin.

Årstall: 2024



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse
Det er platetopp med kullfilterventilator fra 2024 på kjøkkenet.

Årstall: 2024

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse
Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra 2010 og 2016 i boligen. Koblingsskap er på baderom.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrør er ikke merket i rørskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rør bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse
Det er avløpsrør i plast fra 2010 og 2016 innvendig i boligen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er mekanisk avtrekk fra bad i underetasje, og ellers naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer og til kanaler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er begrenset med ventilasjon i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse
Det er bereder på 200 liter plassert i fellesbod i kjeller. Bereder med ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Det er el-anlegg fra 2010 og 2016 i boligen. Det er utført noe el-arbeider i forbindelse med etablering av nytt kjøkken i 2024.

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

Spørsmål til eier

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger samsvarserklæring på noe el-arbeider utført i underetasje, og på kjøkken i 1 etasje. Det foreligger ellers ingen samsvarserklæringer på el-arbeider.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Utvidet el-kontroll anbefales alltid på el-anlegg uten samsvarserklæring.



TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er eldre drenering rundt bygningen. Det er ingen synlig drenering langs grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble registrert høye fuktverdier og saltutslag på grunnmur i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Det er original grunnmur i naturstein i bygningen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke montert rekkverk på trapp, og det mangler håndløper på trapper. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Rom i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei/lysforhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

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

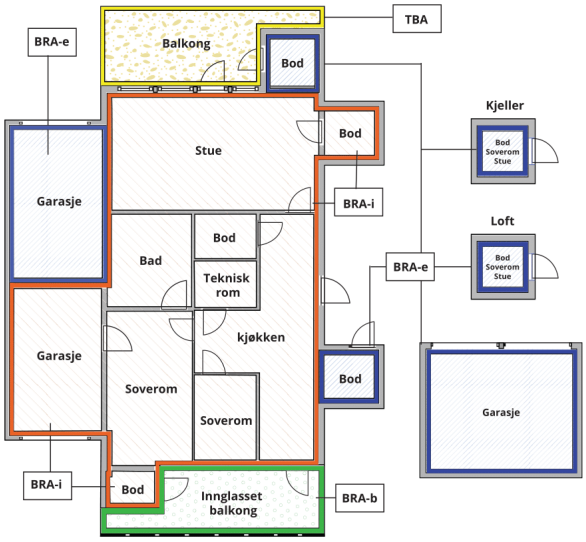
Hva er måleverdig areal?

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 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)**
1 Etasje	42			42	
Underetasje	39			39	
SUM	**81**				
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré, soverom, kjøkken, soverom 2, bad		
Underetasje	Kjellerstue, bad, omkledningsrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført noe elektriker og rørleggerarbeid, det er skiftet kjøkken m.m.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Arealer i underetasje tilfredstiller ikke dagens krav til rømningsvei og lysforhold, for rom til varig opphold.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.3.2026	Jan-Petter Vie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	444		0	454.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Sverdrups gate 17 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Sverdrupsgate 17

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 17	994848399			Chawdhry Akshay Shankar, Holmsen Mia Kristine Skybak

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
26

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde på Sofienberg/Grünerløkka.
Det er gangavstand til butikker, skole, barnehage, off. kommunikasjon m.m.
Det er normale lysforhold i leiligheten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, trær, belegningsstein, sykkelparkering m.m.

Bolig og Eiendomstakst AS
Elvefaret 43
0751 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eiere			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/HW1388

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Sverdrups gate 17B, 0559 OSLO

08 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverdrups gate 17B	Sverdrups gate 17B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Under hele perioden vi har eid leiligheten.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Holmsen, Mia Kristine Skybak

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av dusj på eksisterende badekar. Arbeidet bestod i tilkobling til eksisterende vannuttak og montering av dusjstang/dusjarmatur. Ingen inngrep i vegger, membran eller skjulte rørføringer.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Utført av autorisert rørlegger (privat), ikke fakturert.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av TG2-punkt fra tilstandsrapport knyttet til tetting rundt veggbokser i vegg. Veggboksene ble kontrollert og utbedret med ny tetting og mansjetter for å sikre korrekt overgang mellom veggboks og veggmembran. Arbeidet er utført av autorisert rørleggerforetak.

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alt innen VVS AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2026

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av TG2-punkt fra tilstandsrapport knyttet til manglende løsning for lekkasjeindikasjon fra innebygget toalett. Det er etablert dreneringsrør fra toalettkassen slik at eventuelt lekkasjevann ledes via dreneringsåpning under toalettet og videre til sluk. Dette gjør eventuelle lekkasjer synlige og reduserer risiko for skjulte vannskader. Arbeidet er utført av autorisert rørleggerforetak.

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Alt innen VVS AS

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**

2026

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Tilluftspalte under baderomsdør i overetasjen er utbedret. Nederste del av døren ble justert/avkortet av snekker for å etablere tilstrekkelig luftspalte i henhold til ventilasjonskrav. Dette ble gjort for å forbedre ventilasjonen i rommet og utbedre tidligere merknad i tilstandsrapport.

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

KundensBeste AS

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Kjelleren har relativt høy luftfuktighet som gir saltutslag på to av murveggene i kjelleren. Løst ved å bruke avfukter i underetasjen.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Alle yttervegger ble revet ned og bygd opp på nytt. Ny fasade (tegl-stener med ny lufting og tetting). Overgangsbeslag med værtetting. Innvendig nye isolerte vegger, komplett fra gulv til tak. Ny isolasjon, platekledning og tilbakemontering av vinduer. Nytt utenpåliggende elektrisk anlegg. Hele kjøknet ble malt på nytt.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Murmester Bedrift AS v/ prosjektleder Jon Markus Moldstad

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rørene i kjelleren er under utbedring, da fortettelse har ført til oversvømmelse i kjelleren ved to anledninger. I leiligheten har tilbakeslag blitt installert for å sikre at dette ikke påviker leilighetens kjelleretasje. Styret regner ikke med at videre utbedring av rør vil påvirke felleskostnadene ytligere (allerede medberegnet i 2026-budsjettet).

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Kjelleren har relativt høy luftfuktighet som gir saltutslag. Løst ved å bruke avfukter i underetasjen.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk arbeid utført i forbindelse med oppussing av kjøkken. Opplegg for kjøkkeninstallasjoner ble oppdatert og tilpasset ny kjøkkenløsning. Arbeidet ble utført av autorisert elektriker.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

ElRør AS (tidligere Montera Elektro VVS AS)

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Som følge av en feil på avløpsrør i borettslaget (forholdet er under utbedring), er det installert tilbakeslagsventil i leiligheten. Dette er gjort som et forebyggende tiltak for å sikre at leiligheten ikke påvirkes dersom det skulle oppstå en fortetning i avløpssystemet ut mot det kommunale nettet. Rørfornying fra byggets stikkledning til kommunalt anlegg er planlagt og budsjettert gjennomført i 2026.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2024

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det ble installert tilbakeslagsventil i leiligheten som et forebyggende tiltak for å sikre at leiligheten ikke påvirkes dersom det skulle oppstå en fortetning i avløpssystemet ut mot det kommunale nettet.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Søstrene Amundsen AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Rotter ble oppdatet i boretslagets kjeller (grunnet manglende sikring) i 2024. Boretslagsstyret sørget for å få hele boretslaget inspektert av Skadedyrskontrollen i 2024, og bygget er nå sikret mot skadedyr. Ingen forekomster av skadedyr har skjedd siden.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Naboen i 1. etasje klagde på fuktinntrengning i ytterveggen som hadde ført til sopp-/råteproblematikk. Klagen ble rettet til borettslaget v/styret. Som avklart ble det besluttet at alle yttervegger i vår og naboens leilighet ble totalrenovert, dvs revet og bygd opp på nytt. Det ble samtidig utvidet og dermed bedre isolert. Dette har ikke vært et problem siden.
Arbeidene ble ledet av USBL v/prosjektleder Trond Hagen

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Borettslaget har gjennomført en rekke vedlikeholds- og oppgraderingsarbeider de siste årene. Dette inkluderer blant annet utbedringer i kjeller, oppbygging av kumlokk i bakgården, totalrenovering av fasade i 1. etasje, asbestmåling (asbest ikke påvist), utbedring av rør i kjeller, skadedyrsikring, sikring av ferdigattester for balkongene i borettslaget, utskifting av borettslagets stengekraner samt ny isolering av rør i fellesanlegget, med mer.

Som følge av disse investeringene har felleskostnadene økt noe de siste to årene. Styret opplyser imidlertid at de per i dag ikke ser behov for ytterligere økninger, da de fleste større vedlikeholdsarbeidene allerede er gjennomført.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 85169548

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mia K Skybak Holmsen	**2026-03-08**

Identification

Mia K Skybak Holmsen

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Mia K Skybak Holmsen	08/03-2026 11:20:41	BankID OIDC High

Informasjon fra forretningsfører

Selger av Sverdrups gate 17B, 0559 OSLO har hentet inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 26 i BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 17, Organisasjonsnummer 994848399

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.03.2026 kl. 14.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.03.2026 kl. 14.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/1227894-1/200 02.11.2023 18:12 **HJEMMEL TIL ANDEL**

VEDERLAG: NOK 5 300 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
CHAWDHRY AKSHAY SHANKAR
FØDT: 26.08.1994 IDEELL: 1/2
HOLMSEN MIA KRISTINE SKYBAK
FØDT: 29.12.1995 IDEELL: 1/2
ELEKTRONISK INNSENDT

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2023/1227895-1/200 02.11.2023 18:12 **PANTEDOKUMENT**

BELØP: NOK 5 300 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2010/19587-2/201 08.02.2010 **REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL**

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligopplysninger:

Sverdrupsgate 17 borettslag	**Vår ref.:**	539/26	**Fødselsdato eier:**	29.12.1995
SVERDRUPS GATE 17 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	26.08.1994
0559 OSLO	**Eiere:**	Mia Holmsen, Akshay Shankar Chawdhry		
Organisasjonsnr: 994 848 399	**Andelsnr:**	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 581**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 1	1 432
	Avdrag felleslån 1	457
	Felleskostnader	3 692

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):	335 565	Gjeld siste årsoppg.:	335 565
Klient ajourf. lån:	9 133 270,91	Klient gj. s. årsoppg.:	9 133 270

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368866516, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 05.03.2026: 5.1% pa.

Antall terminer til innfrielse: 112

Saldo per 05.03.2026: 9 133 271

Andel av saldo: 335 566

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

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Akshay Shankar Chawdhry
Adresse:	SVERDRUPS GATE 17 B
Postnr/-sted:	0559 OSLO
Telefon:	Mob.: 90755163
E-post:	sverdrupsgate17@mittusbl.no

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	335 565	Andre inntekter:	1 150
Annen formue:	22 228	Utgifter:	18 426		

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 750 000
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1904
Gårds/bruksnr:	228/444
Bygningstype:	Lavblokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP445469

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0103

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		

Boligopplysninger:

Sverdrupsgate 17 borettslag	**Vår ref.:**	539/26	**Fødselsdato eier:**	29.12.1995
SVERDRUPS GATE 17 B	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	26.08.1994
0559 OSLO	**Eiere:**	Mia Holmsen, Akshay Shankar Chawdhry		

Organisasjonsnr: 994 848 399

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT:
Det er ingen forkjøpsrett i dette borettslaget.

Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

LIGNING 31.12.2012:
Andel inntekter: kr 83
Andel kostnader: kr 6 451
Andel formue: kr 9 934
Andel gjeld: kr 116 359

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.

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

VEDTEKTER
for
Borettslaget Sverdrups gate 17

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

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

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

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

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

   Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:
   a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
   b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.
3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter og andelsbevis.
4) Andelsbrevet skal innehold lagets navn, dagen for registreringen, andelens nummer og pålydende, andelseierens navn samt angi hvilken bolig som er knyttet til andelen.

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

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

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

2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:

   a. Andelseieren er en juridisk person.
   b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
   c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
   d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

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

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

§ 6 Bruksrett

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

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8 Styret

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

§ 9 Styrets oppgaver

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

§ 10 Generalforsamlingen

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

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

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

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

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

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

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

§ 13 Forretningsførsel

1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

§ 15 Revisjon

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

§ 16 Oppløsning

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

§ 17 Vedtektsendring

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



INNKALLING 2025

Sverdrupsgate 17 borettslag

Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00
Bakgård

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.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- 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.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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 Sverdrupsgate 17 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Bakgård

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 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

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.

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 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 65.000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Akshay Shankar Chawdhry
Styremedlem, Martine Lilleng-Hansen
Styremedlem, Mia Holmsen

Ingen i styret er på valg, men i borettslagets vedtekter §8-1 åpner opp for at det er totalt 4 styremedlemmer.

5.1 Valg av medlemmer til styret

Borettslagets vedtekter §8-1 sier at styret kan bestå av totalt 4 styremedlemmer. Det er derfor plass til ytterligere 2 styremedlemmer.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**557 602**	**571 494**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-1 224 863	393 388
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 610 666	-407 280
B. Årets endring disponible midler	**385 802**	**-13 892**
C. Disponible midler	**943 405**	**557 602**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 030 912	686 025
Kortsiktig gjeld	-87 508	-128 423
C. Disponible midler	**943 405**	**557 602**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 662 884	1 589 567	1 680 728	1 690 475
Sum leieinntekt		**1 662 884**	**1 589 567**	**1 680 728**	**1 690 475**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 662 884**	**1 589 567**	**1 680 728**	**1 690 475**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	9 165	6 345	6 000	9 165
Styrehonorar	2	65 000	45 000	65 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		7 507	6 694	10 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	66 305	53 633	60 838	48 500
Kommunale avgifter/renovasjon		265 712	225 791	263 000	298 437
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	6 892	5 938	6 000	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	701	2 000	21 000
Reparasjon og vedlikehold	7	1 599 210	54 227	1 525 000	197 500
Revisjonshonorar		5 560	5 310	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		86 947	82 492	87 000	90 400
Andre honorar	8	62 491	53 058	3 000	106 000
TV/bredbånd		48 369	83 896	60 000	49 700
Kontingent og gaver		440	0	0	0
Forsikring		185 500	174 998	186 000	220 004
Andre kostnader	9	16 434	3 028	5 000	7 000
Sum kostnad		**2 425 531**	**801 110**	**2 284 838**	**1 135 706**
Driftsresultat		**-762 647**	**788 457**	**-604 110**	**554 769**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		39 685	18 467	0	0
Rentekostnad		501 902	413 535	441 302	520 871
Netto finansposter		**462 217**	**395 068**	**441 302**	**520 871**
Årsresultat		**-1 224 863**	**393 388**	**-1 045 412**	**33 898**
Overført til/fra annen egenkapital		-1 224 863	393 388	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-1 224 863**	**393 388**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	50 717 235	50 717 235
Sum anleggsmidler		**50 717 235**	**50 717 235**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		9 935	0
Andre kortsiktige fordringer		0	955
Forskuddsbetalte kostnader		81 210	70 560
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		939 767	614 511
Sum omløpsmidler		**1 030 912**	**686 025**
SUM EIENDELER		**51 748 147**	**51 403 260**

Balanse 2024 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		**130 000**	**130 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 316 071	-1 091 208
Sum opptjent egenkapital		**-2 316 071**	**-1 091 208**
Sum egenkapital	**10**	**-2 186 071**	**-961 208**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	9 266 711	7 656 045
Borettsinnskudd		44 580 000	44 580 000
Sum langsiktig gjeld		**53 846 711**	**52 236 045**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		19 518	10 589
Leverandørgjeld		74 720	115 275
Påløpne renter		2 930	2 559
Annen kortsiktig gjeld		-9 661	0
Sum kortsiktig gjeld		**87 508**	**128 423**
Sum gjeld		**53 934 219**	**52 364 469**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 748 147**	**51 403 260**
Pantstillelser	12	53 846 711	52 236 045

Sted:_____ Dato:_____

Akshay Shankar Chawdhry Styreleder	Martine Lilleng-Hansen Styremedlem	Mia Holmsen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring. Polise nr SP445469.
Borettslaget eier tomten. G.nr 228, b.nr 444. og utgjør 8.723.434 kr av byggets verdi.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	865 692	808 080
3650 Innkrevde felleskostn. renter	494 215	405 009
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	302 977	376 478
Sum	**1 662 884**	**1 589 567**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	9 165	6 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	65 000	45 000
Sum	**74 165**	**51 345**

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

Note 3 - Varige driftsmidler

	Bygning	Branngang	Branngang	Branngang	Balkonger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	47 850 000	312 500	125 000	176 135	2 253 600
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	47 850 000	312 500	125 000	176 135	2 253 600
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	47 850 000	312 500	125 000	176 135	2 253 600
Anskaffelsesår :	2010	2013	2013	2013	2019
Antatt levetid i år :					

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring. Polise nr SP445469.

Borettslaget eier tomten. G.nr 228, b.nr 444. og utgjør 8.723.434 kr av byggets verdi.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 600
6361 Fast renhold	33 059	32 611
6362 Skadedyrutryddelse	31 909	11 838
6364 Matteleie	0	834
6392 Containerleie/tømming	0	6 144
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 337	607
Sum	**66 305**	**53 633**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Leie av datautstyr	6 892	5 938
Sum	**6 892**	**5 938**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	556
6552 Driftsmateriell	0	146
Sum	**0**	**701**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	1 437 500	2 206
6602 Vedlikehold VVS	28 020	38 940
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	21 996	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	13 154	0
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	538	0
6643 Glassarbeid/Vindu	49 010	0
6644 Fasade/balkonger	4 456	13 081
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	8 113	0
6648 Vedlikehold dører og porter	26 422	0
Sum	**1 599 210**	**54 227**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 225	2 163
6730 Teknisk honorar	55 266	50 895
Sum	**62 491**	**53 058**

Konto 6714 gjelder tilleggsarbeid (f.eks. låneopptak, rådgivning).

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 628	0
7719 Møter, div. styret	2 872	0
7770 Betalingskostnader	2 900	2 727
7772 Omkostninger inkasso	262	0
7773 Omkostninger innkreving	2 137	316
7790 Andre kostnader	635	-16
7795 Husleietap	-1	0
Sum	**16 433**	**3 028**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 000	0	130 000
Sum innskutt egenkapital	**130 000**	**0**	**130 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 091 208	-1 224 863	-2 316 071
Sum opptjent egenkapital	**-1 091 208**	**-1 224 863**	**-2 316 071**
Sum egenkapital	**-961 208**	**-1 224 863**	**-2 186 071**

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**93727003809**	**93727003795**	**93727003787**	**16368866516**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019	2024
Rentesats:	6.35 %	6.35 %	6.35 %	5.65 %
Beregnet innfridd:	26.08.2024	26.08.2024	26.08.2024	30.12.2053
Opprinnelig lånebeløp:	2 323 102	5 383 256	2 000 000	9 330 405
Lånesaldo 01.01:	1 715 650	4 319 498	1 620 898	0
Avdrag i perioden:	1 715 650	4 319 498	1 620 898	63 694
Opptak i perioden:	0	0	0	9 330 405
Lånesaldo 31.12:	**0**	**0**	**0**	**9 266 711**
Saldo 5 år frem i tid:	0	0	0	8 532 805

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368866516	1	535 028	535 028
	3	448 329	1 344 987
	3	399 997	1 199 991
	3	394 057	1 182 171
	1	377 208	377 208
	1	371 996	371 996
	3	349 955	1 049 865
	4	346 664	1 386 656
	1	340 468	340 468
	1	315 137	315 137
	1	302 563	302 563
	4	215 160	860 640

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	9 266 711
Innskuddskapital	44 580 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**53 846 711**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**50 717 235**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 44 580.000,-.

Resultat og balanse med noter for Sverdrupsgate 17 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sverdrupsgate 17 borettslag

Styreleder	Akshay Shankar Chawdhry (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Mia Holmsen (sign.)	28.03.2025
Styremedlem	Martine Lilleng-Hansen (sign.)	24.03.2025

Årsmelding 2024 - Sverdrupsgate 17 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Akshay Shankar Chawdhry
Styremedlem, Martine Lilleng-Hansen
Styremedlem, Mia Holmsen

Styret i Sverdrupsgate 17 borettslag består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sverdrupsgate 17 borettslag 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.
Sverdrupsgate 17 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994848399

Sverdrupsgate 17 borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sverdrupsgate 17 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP445469. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Sverdrupsgate 17 borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Egenkontroll av bygning
- Jevnlig egenkontroll av brannvarslingssystem
- Initiert kontroll av brannvarslingssystem gjennomført av leverandør
- Skifte av lyspærer ved behov
- Utlevert årlig informasjon om HMS til beboere

Styrets arbeid

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

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

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

Styret vil følge opp de pågående sakene i 2025. Styret ønsker å starte arbeidet med å etablere en vedlikeholdsplan for borettslaget i 2025. Målet er å sette borettslaget i stand til å være i forkant når det kommer til vedlikehold og gjennom dette ha bedre kontroll på kostnader knyttet til dette. Styret vil i tillegg se på eksisterende leverandørforhold for å se på muligheter for å kutte faste kostnader for borettslaget.

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 13.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 17 borettslag tirsdag 13.05.2025 kl. 18:00 - Bakgård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Jenny Håltem Fongaard

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 fremmøtte med stemmerett: 10

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 65.000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av medlemmer til styret

Borettslagets vedtekter §8-1 sier at styret kan bestå av totalt 4 styremedlemmer. Det er derfor plass til ytterligere 2 styremedlemmer.

Vedtak:
Valgt ble: Jenny Håltem Fongaard for 2 år.

5.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Ingen valgt

Nytt styre består av:

Styreleder, Akshay Shankar Chawdhry (2024-2026)
Styremedlem, Martine Lilleng-Hansen (2024-2026)
Styremedlem, Mia Holmsen (2024-2026)
Styremedlem, Jenny Håltem Fongaard (2025-2027)

Protokoll for Sverdrupsgate 17 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Kong Van Troung (sign.)	14.05.2025
Protokollvitne	Jenny Håltem Fongaard (sign.)	14.05.2025

Mia Holmsen
SVERDRUPS GATE 17 B

0559 OSLO
NO - Norge

Utstedt dato: 27.02.2026

Årsoppgave for 2025
Andel av borettslagets skattemessige beløp

Andelsnummer:	26	**Bolignummer:**	H0103
Boenhetens gatenavn:	SVERDRUPS GATE		
Boenhetens husnummer:	17	**Boenhetens husbokstav:**	B

Andel inntekt i borettslag: 575
Tema: Bolig og eiendeler. Post 2.8.1.1

Andel kostnader i borettslag: 9 207
Tema: Bolig og eiendeler. Post 3.3.4.1

Andel formuesverdi i borettslag: *
Tema: Bolig og eiendeler(Post 4.3.3 Andel fritidsboligselskap) (Post 4.6.1 Formue av fast eiendom i utlandet)

Andel formue i borettslag: 12 143
Tema: Bolig og eiendeler / Post 4.5.3

Andel gjeld i borettslag: 167 783
Tema: Bolig og eiendeler. Post 4.8.2

Andelseiers fødselsnr: 291295 47403

Eiertid:	0101 - 3112	**Eierandel:**	1/2
Oppgavegivers org.nr:	994 848 399	**Bruksoverlating:**	Nei

Oppgavegivers navn og adresse:
Sverdrupsgate 17 borettslag
v/Boligbyggelaget Usbl, Postboks 8944 Youngstorget
0028 OSLO

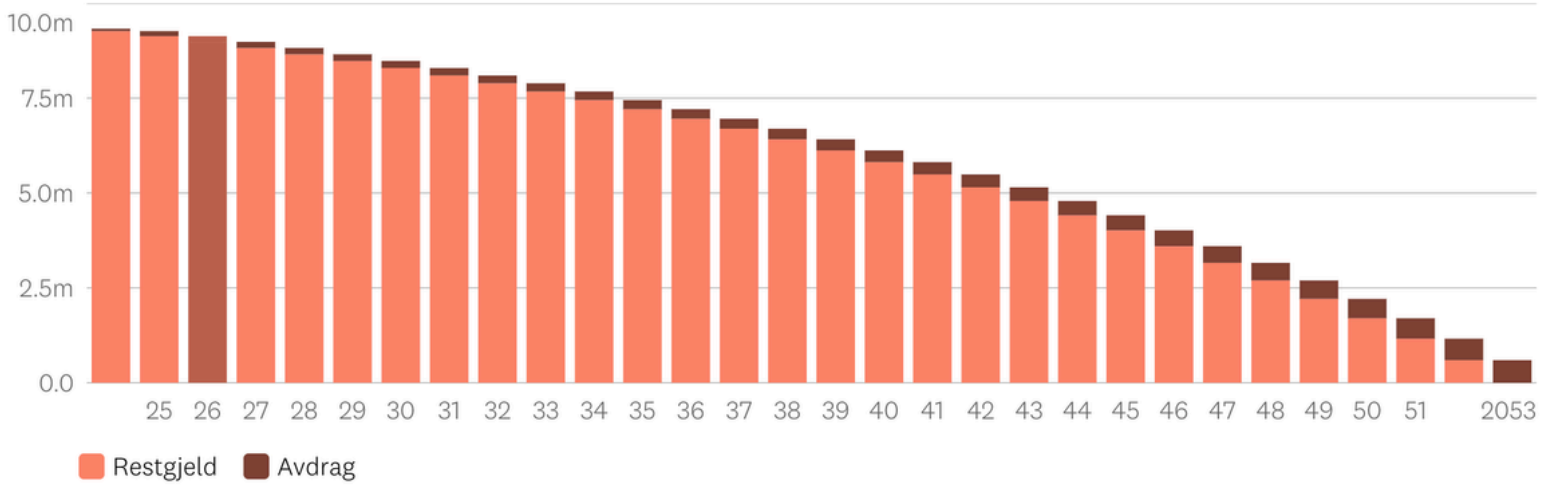
* Forretningsfører innrapporterer kun formuesverdi dersom boligselskapet består av fritidsboliger og boliger i utlandet.
For alle andre boligselskaper fastsettes nå formuesverdi ut fra arealbasert takseringssystem, og er et forhold mellom boligeier og skattemyndighetene.

De som har spørsmål rundt fastsetting av formuesverdien for sin bolig, må ta kontakt med Skatteetaten direkte. Har du avsluttet ditt eierforhold til boligen før 31.12 er formuesverdi 0.

Opplysningene er innrapportert til skattemyndighetene

Låneopplysninger – Sverdrups gate 17 pr 27/02/2026

Nedbetalingsår



2026

Renter	462 921
Avdrag	151 556
Restgjeld	8 981 723

Fellesgjeld

Sum fellesgjeld

9 133 270,91

Sum andel fellesgjeld for din bolig

335 565,75

Siste renteendring	Neste renteendring	Antall terminer	Beløp på obligasjon
13.10.2025	Mangler dato for renteendring	4	9 330 405
Rentesats pt	**Ny rentesats**	**Siste termin**	**Dato for låneopptak**
5,1%	Ingen rentesats funnet	30.12.2053	26.08.2024

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Selger av Sverdrups gate 17B, 0559 OSLO har hentet inn opplysninger fra grunnboken. De neste sidene i prospektet viser disse opplysningene.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 228, Bruksnummer 444 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	27.02.2026 kl. 13.34
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	27.02.2026 kl. 13.32

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/37954-1/200 18.01.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 35 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 17
ORG.NR: 994 848 399

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1895/992988-1/105 27.06.1895 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1902/900563-1/105 22.05.1902 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1902/900564-1/105 30.08.1902 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1997/56281-1/105 15.09.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 360
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikejold av tekniske ledninger
Med flere bestemmelser

2010/154627-1/200 01.03.2010	**FELLES PANTEDOK BOR.INNSK** Beløp: NOK 41 180 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680
2010/154627-2/200 01.03.2010	** PRIORITETSBESTEMMELSE Veket for Beløp: NOK 3 160 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2013/562618-1/200 04.07.2013	** TRANSPORT AV PANTHAVER, BYTTE AV BANK FRA: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE JFR.BRL.L.§2-11 LØPENR: 10881197 TIL: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680
2013/562618-2/200 04.07.2013	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/442307-1
2014/535998-1/200 30.06.2014	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2014/405251-1
2019/737269-1/200 27.06.2019 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/536908-1
2016/26895-1/200 12.01.2016	**FELLES PANTEDOK BOR.INNSK** Beløp: NOK 3 400 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLES PANTEDOK BOR.INNSK 154627/2010
2024/1800600-1/200 13.08.2024 11:18	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 11 196 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1895/900088-2/105 06.04.1895	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 569

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 228, Bruksnummer 444 i 0301 OSLO kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	02.03.2026 kl. 14.08
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	02.03.2026 kl. 14.07

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/37954-1/200 18.01.2010 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 35 000 000
Omsetningstype: Fritt salg
BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 17
ORG.NR: 994 848 399

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1895/992988-1/105 27.06.1895 **BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE**
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1902/900563-1/105 22.05.1902 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1902/900564-1/105 30.08.1902 **BESTEMMELSE OM GJERDE**
Med flere bestemmelser

1997/56281-1/105 15.09.1997 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 11
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 360
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 442 FNR: 0
SNR: 3
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikejold av tekniske ledninger
Med flere bestemmelser

2010/154627-1/200 01.03.2010	**FELLES PANTEDOK BOR.INNSK** Beløp: NOK 41 180 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680
2010/154627-2/200 01.03.2010	** PRIORITETSBESTEMMELSE Veket for Beløp: NOK 3 160 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006
2013/562618-1/200 04.07.2013	** TRANSPORT AV PANTHAVER, BYTTE AV BANK FRA: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE JFR.BRL.L.§2-11 LØPENR: 10881197 TIL: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680
2013/562618-2/200 04.07.2013	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/442307-1
2014/535998-1/200 30.06.2014	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2014/405251-1
2019/737269-1/200 27.06.2019 21:00	** PRIORITETSBESTEMMELSE VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2019/536908-1
2016/26895-1/200 12.01.2016	**FELLES PANTEDOK BOR.INNSK** Beløp: NOK 3 400 000 Panthaver: BOLIGBYGGELAGET USBL ORG.NR: 950 285 680 Opprinnelig tinglyst som forhøyelse av FELLES PANTEDOK BOR.INNSK 154627/2010
2024/1800600-1/200 13.08.2024 11:18	**PANTEDOKUMENT** Beløp: NOK 11 196 000 Panthaver: DNB BANK ASA ORG.NR: 984 851 006 ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

1895/900088-2/105 06.04.1895	**REGISTRERING AV GRUNN** Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0301 GNR: 228 BNR: 569

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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