



Æ

Sverdrups gate 1C

0559 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

finne ditt nye hjem

E



Mikkel Johnsen

EIENDOMSMEGLER MNEF

90 14 27 45

mj@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	78
Kort om oss	201

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Sverdrups gate 1C, 0559 Oslo

MATRIKKE

Andelsnr. 21 Orgnr. 948676141 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 63 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 60 kvm
- BRA-b (innglasset balkong):
- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

AREAL

Primærrom: 60 kvm, Bruksareal: 63 kvm, BRA-i: 60 kvm , BRA-e: 3 kvm

Vedlagte plantegninger er målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

1890

TOMT

Fellestomt 846 kvm

PRISANTYDNING

4 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Nils Fosberg Takstdato: 30.04.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 881 876,- pr. 25.04.24

Andel fellesformue: kr. 156 168,- pr. 25.04.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)

kr 881 876,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 371 876,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 882,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 380 958,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 389 208,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 11 825,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

A-konto strøm, renter og avdrag betjening av andel fellesgjeld, bredbånd, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, revisjonskostnader og styrehonorar.

Felleskostnadene fordeles på følgende måte:

Felleskostnader: Felleskostnader: Kr. 4 755,-

Avdrag felleslån: Kr. 954,-

Renter felleslån 2: Kr. 813,-

Renter felleslån 3: Kr. 152

Avdrag felleslån 3: Kr. 271,-

Renter felleslån: Kr. 3 165,-

Avdrag felleslån 2: Kr. 235,-

Objekt: BRENSEL, 153/21 (199 - 21): Kr. 1 480,-. A-konto

forskuddsbetaling basert på en antatt pris, med avregning etter faktiske gjennomsnittspriser.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Klare Finans

AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av

finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en

andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om

sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene.

Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra

førstkommende årsskifte. 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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i

borettslaget/aksjelaget.

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Lekker, moderne og meget romslig 2-roms leilighet. Sentralt og attraktivt, men samtidig tilbaketrukket beliggende i rolig sidegate nederst på Grünerløkka. Usjenert 1. et. i indre gård, totalt skjermet for trafikk.

Strøm (a-konto) inkludert i felleskostnadene.

Gjennomgående leilighet i klassisk bygård med store vindusflater og generøs takhøyde på 2,87 meter. Stue og kjøkken i åpen sosial løsning med svært gode lysforhold. Praktisk mellomgang "Walk-in closet" tilknyttet soverommet.

Leiligheten ble omfattende oppusset i 2022 med blant annet nytt kjøkken med integrerte hvitevarer, nye gulv, helsparklet/malte overflater, og nytt badrom renoverert i regi av borettslaget. Nye vinduer fra 2020.

Attraktivt, sentralt og populært område med kort vei til alt av servicetilbud og off. kom.

PARKERING

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

Priser for 2024:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5950 kroner
Elbil: 2000 kroner
Motorsykkel og moped: 2975 kroner
El-motorsykkel og el-moped: 1000 kroner

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

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Grünerløkka. Bydelen som er kjent for sin unike stemning, yrende folkeliv og kultur. Koselige handlegater, sjarmerende kaféer og spennende spisesteder: Grünerløkka er en varm og levende bydel. Her kan du finne design, vintageskatter, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

Stille og uberørt, en oase av rolige gater som møtes på stilige Rathkes plass, et steinkast unna den gamle majonesfabrikken som lå ved Sofienbergparken fra 1885 til 2013. Den populære og hyggelige nabolagskafeen Egget og restaurant Apostrophe er

absolutt verdt et besøk! Thai Restaurant med veldig god mat på hjørnet mot Herslebs Gate.

Helt fra slutten av 1990-tallet har "Løkka" utviklet seg til å bli en urban og trendy bydel, og en av de mest populære i Oslo. Grünerløkka kan by på en rekke spennende kaféer og restauranter, samt et pulserende uteliv. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre - det aller meste finnes i nærmiljøet. Rett på andre siden av Akerselva finner man også Vulkanområdet, med den populære Mathallen med et spennende utvalg unike råvarer og butikker. Populære Vulkan er et spennende område med Mathall, utesteder, butikker, treningssentre, kunstscole, hotell med mer (se <https://www.vulkanoslo.no>). Det er heller ikke langt til Ringnes Park som byr på matbutikk (Meny), treningssentre, barnehage, frisørsalong, jernvarehandel og kino.

Nærmeste dagligvare er bl.a. Kiwi og Joker som ligger i kort gangavstand fra boligen. Det er også kort vei til Bunnpris og Rema 1000. Grünerløkkas kaféliv er smått legendarisk. Kafétilbudet formes av en ung og kreativ bydelsbefolkning: Hipt, men allikevel avslappet, originalt og familievennlig. På Løkka finner du kritikerroste spisesteder som Bon Lio, Le Benjamin, Nedre Foss Gård, Skaal, Villa Paradiso, Södöst, Delicatessen m.m.

Akerselva er på sitt fineste på vei gjennom Grünerløkka, med fossestryk, broer, og rester av spennende arbeiderhistorie. Bydelens flotte parker er også for attraksjoner å regne. Sofienbergparken er den største parken i Grünerløkka-området, og er et mye brukt friareal for bydelens befolkning, særlig blant de unge. Parken har bordtennisbord og en morsom lekeplass for barna. Midt i parken ligger Sofienberg kirke. Birkelunden er en populær park øverst på Grünerløkka, anlagt i 1860-årene. På søndager året rundt er det brukmarked i Birkelunden. Parken har en musikkpaviljong fra 1926, og er mye brukt til konserter, møter og festivaler. Det er også et lite vannbasseng her. Du har også kort vei til Botanisk hage. Her ligger forholdene godt til rette for en fin søndagstur, eller kaffe i sola på uteservering. I sommerhalvåret er det kort vei til fine badeplasser i Nydalen, Sørenga sjøbad, og Oslobukta.

Svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet. Borettslaget ligger midt mellom trikkelinjen som går nedover Trondheimsveien på den ene siden, og Thorvald Meyers gate på den andre. (holdeplass Schous plass og Heimdalsgata). Trikkene går kontinuerlig på dagtid mot sentrum, Storo og Grefsen (nr. 11,12,13 og 17). Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 og 31 via sentrum til Huk/Bygdøy, samt Fornebu, og motsatt retning Bl, Nydalen og Tonsenhagen. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. Grünerløkka ligger ca. 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog og bussforbindelser.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

TOMT

Fellestomt, 846 kvm

Opparbeidet og idyllisk bakgård som består av sittegrupper, beplantning, interne stikkveier og gress.

Tomten er fellesareal i borettslaget, og kan som utgangspunkt benyttes av alle andelshavere.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger. Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA: 63 m²

- BRA-i: 60 m²: (Entré, bad/vaskerom, kjøkken, gang, stue og soverom)

- BRA-e: 3 m²: (Kjellerbod)

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Vedlagte plantegninger er målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

BYGGEMÅTE

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890 i kvartalsbebyggelse. Grunnmur i naturstein/tegl. Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt. Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein. Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkhull og sikkerhetslås montert.

Følgende har fått TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

* Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

* Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på gulvene:

Kjøkken: 55mm

Stue: 35mm

Entré: 25mm

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. De målte avvikene er ikke uvanlig i gamle bygårder med trebjelkelag som etasjeskillere

Følgende har fått TG2:

Innvendig > Innvendige dører:

Eldre dør til soverommet er preget av slitasje med avskallet maling og slitte mekaniske deler. Døren må skiftes ut for å få TG1/0.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i rapporten. Som kjøper anses man kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

PRIMÆRROM

Primærrom: 60 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: Entré, bad/vaskerom, kjøkken, gang, stue og soverom.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 63 kvm

BODER

Boligen disponerer en kjellerbod på ca. 3 kvm.

Standard

STANDARD

Innvendige gulv:

Laminat. Flislagt gulv med varme i baderom.

Innvendige vegger:

malte plater og malt mur. Sprutplate over komfyr. Flislagte vegger i baderom.

Innvendige himlinger:

malte plater og malt mur. Downlights i himling i baderom.

Baderom:

Delikat og flislagt baderom som ble renoveret i regi av borettslaget i 2022. Baderomsinnredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat med nedfelt vaskeikum i rustfritt stål. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn, komfyr og induksjonstopp. Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Sverdrups gate 1 2 - Vaaningshus - Exdok (attestert) - 1896

Sverdrups gate 1 - Innr. av dusj og wc m.m. i 1.-4. etg. -

Ferdigattest - 1979

Sverdrups gate 1-4 - Luftstrekk for fellesantenne - Ferdigattest - 1981

Sverdrups gate 1 - Bruksendr. fra bolig til forretn. lok. -

Ferdigattest - 1990

Sverdrups gate 1 - Bruksendring fra næring til bolig - Utskifting av vinduer - Ferdigattest - 2003

Bygården er registrert på Byantikvarens Gule liste som kommunalt listeført.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 11 825,- pr.mnd.

A-konto strøm, renter og avdrag betjening av andel fellesgjeld, bredbånd, vakmestertjenester, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførerhonorar, revisjonskostnader og styrehonorar.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Det aller meste er inkludert i felleskostnadene. Normale tillegg vil være innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Ajourf. Andel f.gj. (lån): Kr. 881 876,-

Gjeld siste årsoppg.: Kr. 764 785,-

Klient ajourf. lån: Kr. 21 921 485,17,-

Klient gj. s. årsoppg.: Kr. 18 912 861,-

Spesifikasjon av lån:

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

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 32

Saldo per 25.04.2024: Kr. 807 077,-

Andel av saldo: Kr. 32 636,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.03.2032)

Lånenummer: 16362862152, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 106

Saldo per 25.04.2024: Kr. 4 280 352,-

Andel av saldo: Kr. 173 086,-

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 (siste termin 30.09.2050)

Lånenummer: 16365806008, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 25.04.2024: 5.64% pa.

Antall terminer til innfrielse: 114

Saldo per 25.04.2024: Kr. 16 721 039,-

Andel av saldo: Kr. 676 154,-

Første termin/første avdrag: 30.01.2023 (siste termin 30.07.2052)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP615793

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 365 606,- Som sekundærbolig Kr. 5 189 304,-

BORETTSLAG

Borettslag: Sverdrupsg 1 borettslaget, Orgnr: 948676141

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

Borettslaget Sverdrups gate 1 består av 37 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

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

Styret opplyser om at det er et par saker som skal gjøres nærmeste tid mtp. vedlikehold. Dette er mindre prosjekter som brannsikring av dører til trappebod, vedlikhold av bygningsmasse i kjeller osv. Borettslaget kommer til å ta opp 1MNOK i lån for å dekke dette som igjen vil øke felleskostnader per mnd. For denne leiligheten (gitt at lånet har samme rente og nedbetalingstid), vil felleskostnadene øke med ca. kr 253,- per måned med låneopptak på kr. 1 000 000,-(fordelt på renter og avdrag).

Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse på kr. 300,- per person.

FORRETNINGSFØRER

USBL.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for USBL sine medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et ekstra gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i bak luke på bad. Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift. Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer. Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad. Sikringsskap i trappeoppgang. Hovedsikring på 32 amperé. 9 kurser sikret med jordfeilautomater. Kursfortegnelse. Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

DYREHOLD

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

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1894/990896-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
15.12.1894 Bestemmelse om benyttelse

1896/900763-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
09.04.1896

1982/503543-1/105 Obligasjon
29.03.1982 BELØP: NOK 99.500
Panthaver:Andelseierne I Borettslaget
Lnr: 1086915

1984/511311-1/105 ** Prioritetsbestemmelse
07.03.1984 veket for: OBLIGASJON 1984/502947-1/105

1987/39480-1/105 ** Prioritetsbestemmelse
23.06.1987
PRIORITET VEKET
ETTER NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE LÅN TIL HUSBANKEN OG
EVENT ANDRE LÅN

1987/39480-2/105 ** Nedkvittering
23.06.1987
Beløpet er nedkvittert til:
Beløp: NOK 96.000

1984/67016-1/105 Rettighet
21.12.1984
Rettighetshaver:Khan Food Store
Lnr: 1173117
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
MÅNEDLIG LEIE NOK 599
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE
FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

1987/38626-1/105 Erklæring/avtale
19.06.1987 Bestemmelse om bruksendring
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

2012/518393-1/200 Pantedokument
27.06.2012 BELØP: NOK 1.700.000
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006

2020/3332714-1/200 Pantedokument
13.11.2020 15:05 BELØP: NOK 10.000.000
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Elektronisk innsendt

2022/792113-1/200 Pantedokument
18.07.2022 09:34 BELØP: NOK 20.400.000
Panthaver:DNB BANK ASA
Org.nr: 984851006
Elektronisk innsendt

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

REGULERING

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Dialogfase - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak. Mottatt sak: 28.06.2022

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202209792>

Toftes gate - Tilrettelegging for sykkel - Planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn
Saksnummer: 202308348 - Reguleringssak. Mottatt sak: 26.05.2023

Prosjektet gjelder planlegging og prosjektering for bedre tilrettelegging for sykkel, gange og kollektiv trafikk i Toftes gate mellom Sofienberggata og Helgesens gate. Strekningen er ca.

300 m lang. Dagens situasjon på strekningen er i tråd med gjeldende regulering (S-3776, vedtatt 05.04.2000), som har tosidige sykkelfelt med gateparkering på innsiden. Dagens løsning på strekningen er ikke i samsvar med gatenormalen. De tosidige sykkelfeltene har i dag en regulert bredde på 1,3 meter, som er langt under gatenormalens anbefalte minstebredde på 2,2 meter. Det er ikke tilrettelagt for nødvendig buffersone mellom gateparkering og sykkelfelt. Eksisterende fortau på 2,1 meter tilfredsstiller heller ikke breddekravet i gatenormalen. KVVU for Grünerløkka (2017) anbefaler bl.a. at sykkelfeltene i Toftes gate oppgraderes. KVVUen legger videre vekt på at tverrforbindelsene skal styrkes for fotgjengere, og at gateparkering begrenses til de gater hvor det ikke er til hinder for byliv, gående, syklende eller kollektiv. Det er et uttalt mål (med henvisning til byrådserklæringen) at parkeringen på innsiden av sykkelfeltene skal fjernes, og at mest mulig parkeringsareal omdisponeres til fordel for areal til gående og syklende. Det er behov for oppgradering av dagens infrastruktur gjennom økte bredder på sykkelfelt og fortau, samt fjerning av langsgående parkering, hvor hensikten er å bedre forholdene for myke trafikanter og øke trafikksikkerheten. Sykkelstrategi for Oslo 2015-2025 har en visjon om at Oslo skal bli en sykkelby for alle. Strategien ligger til grunn for Plan for sykkelveinettet, som ble vedtatt i 2018. Toftes gate inngår som en del av sykkelveinettet. Planen skal være veiledende for all arealplanlegging i Oslo og har blant annet som mål om bedre tilgjengelighet og et sykkelveinett hvor det er trafikksikkert og attraktivt å sykle for alle. Omdisponering av regulert gateparkering til andre formål utløser også krav om ny reguleringsplan.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202308348>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESBJELD

kr 4 490 000,- (Prisantydning)
kr 881 876,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 371 876,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)
kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 882,- (Gebyr utlysning forkjøpsrett)

kr 9 082,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 380 958,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 389 208,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring ifbm. salget. Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Provisjon: Kr. 30 000,-

Tilrettelegging: Kr. 12 900,-

Visningshonorar: Kr. 2 950,-

OPPDRAGSNUMMER

40-24-0006

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på

"Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet

nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og

gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Torshov & Nydalen
Org. nr: 931569082
Sandakerveien 56 H
0477 Oslo
Tlf: 21 01 68 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler MNEF / Partner Morten Melsom

SAKSBEHANDLERE

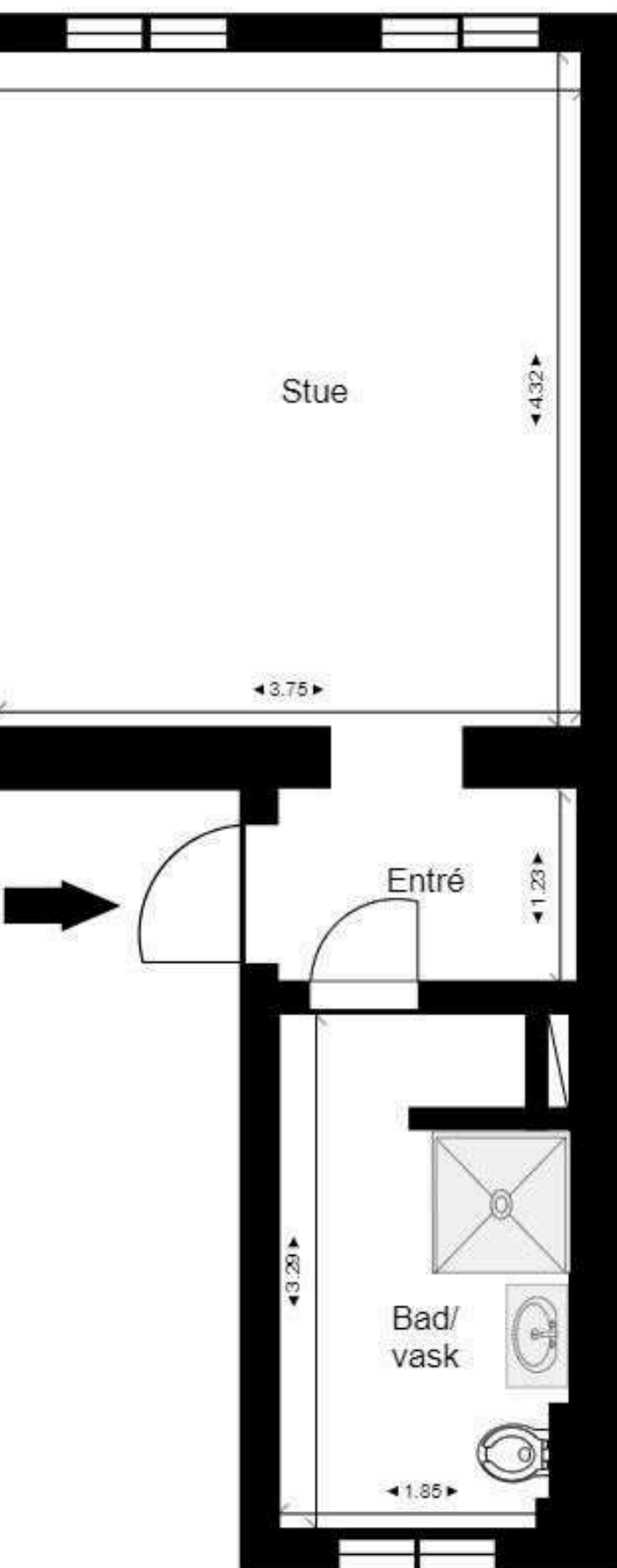
Morten Melsom
EIE Torshov & Nydalen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Mob: 92 03 71 16 / E-post: mme@eie.no

Mikkel Johnsen
Eiendomsmegler MNEF
Mob: 90 14 27 45
[/ E-post: mj@eie.no

DITT NYE
HJEM?







Sverdrups gate 1C- 1 etasje
 Planskisse av Fosberg Bygg & Takst AS
 v/Nils Fosberg
 Mål 1:100 Skissen er ikke målbar.



FOSBERG TAKST & BYGG AS

Dato:
 30.04.2024











































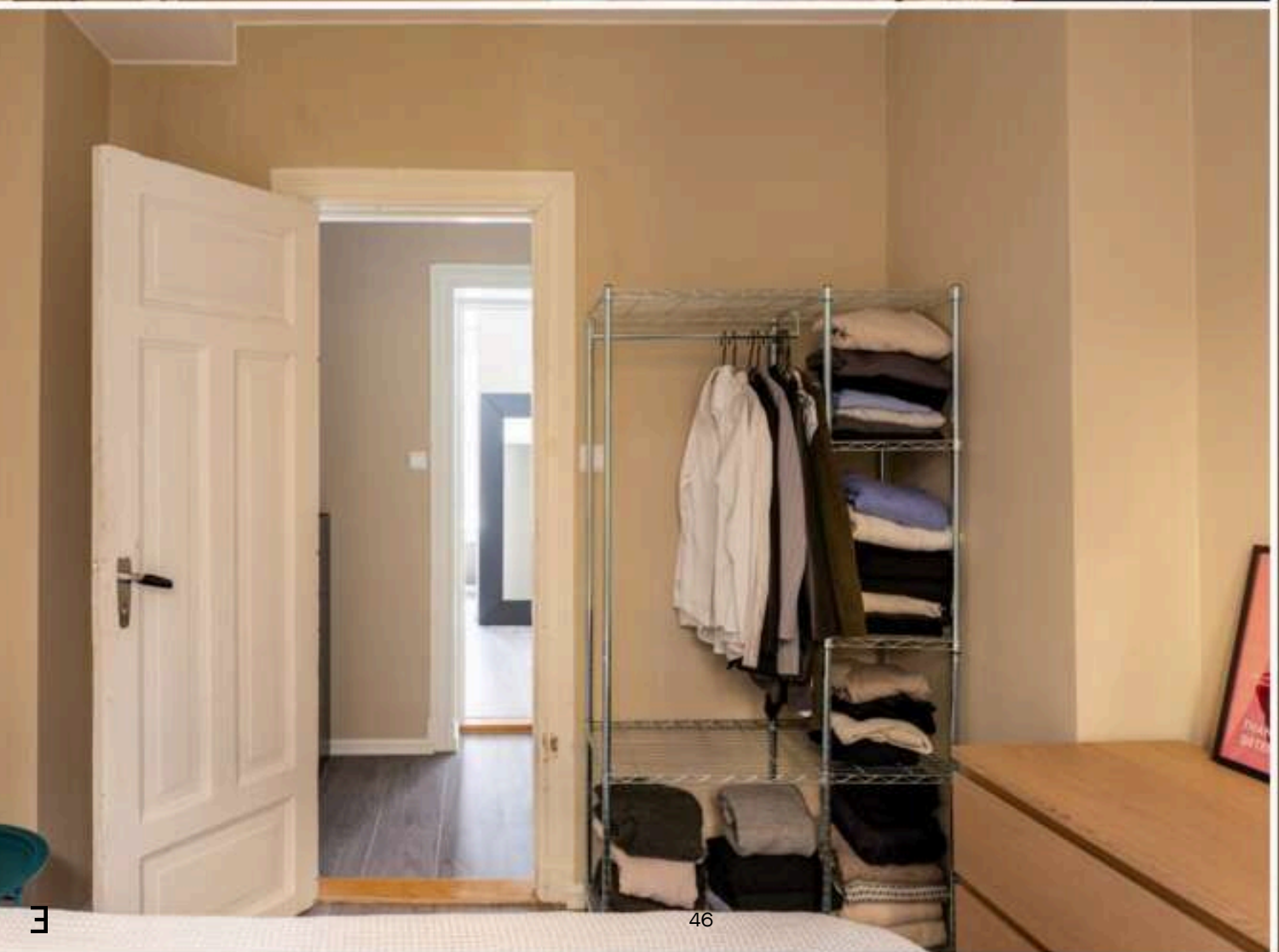
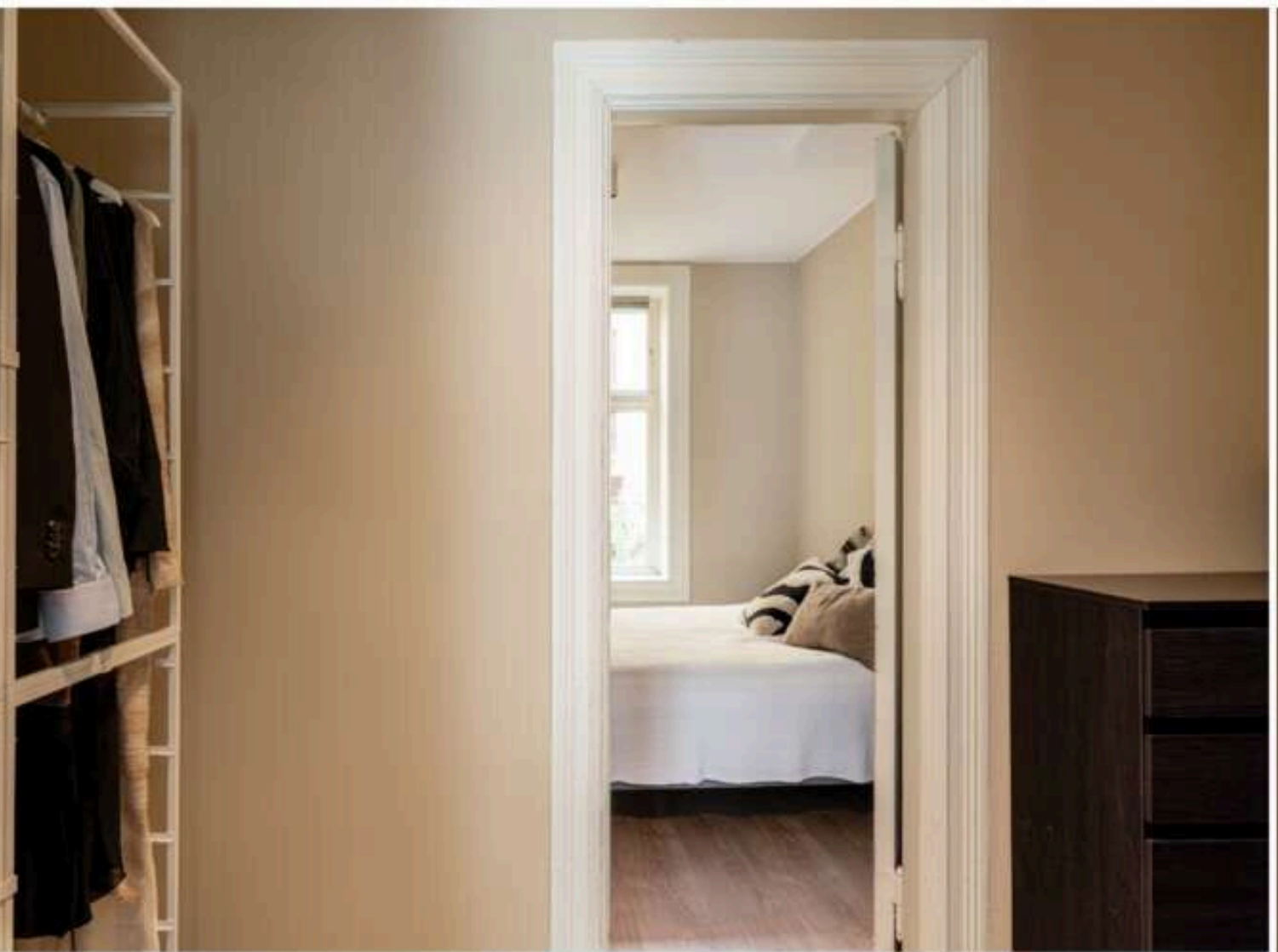








































































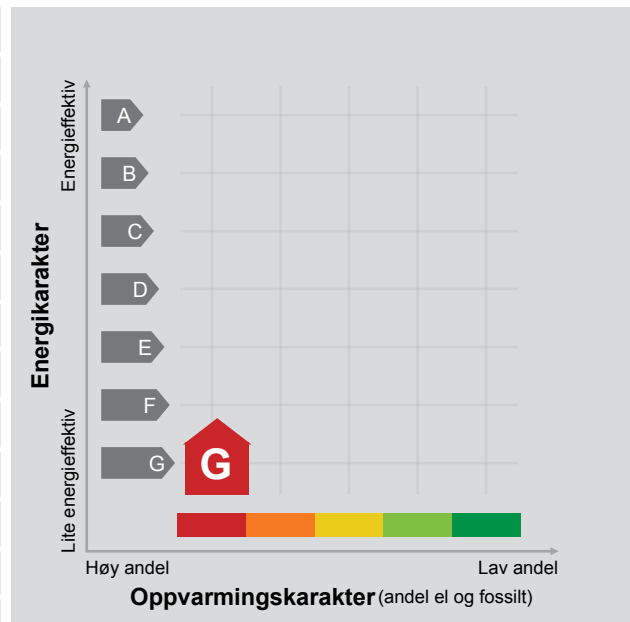


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 1C
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	427
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80575955
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	c0f0ea36-8c8f-4bf3-9e49-4f8ae74b8938
Dato	04.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaider.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1890
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sverdrups gate 1C
Postnummer: 0559
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 04.05.2024 17:53:50
Energimerkenummer: c0f0ea36-8c8f-4bf3-9e49-4f8ae74b8938

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 427
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80575955

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak 25: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tilstandsrapport

📍 Sverdrups gate 1C, 0559 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 427

Andelsnummer 21

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 60 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 02.05.2024

Oppdragsnr.: 13743-1586

Referansenummer: UI8085

Autorisert foretak: Fosberg Takst & Bygg AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

Nils Fosberg

Uavhengig Takstingeniør

nils@fosbertakstogbygg.no

906 58 222



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 fuktøk.

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

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 straktiltak 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.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet som er en del av Borettslaget Sverdrups gate 1 på Grünerløkka. Borettslaget består av 37 boliger og 2 næringslokaler og gjennomfører vedlikehold og oppgraderinger på felles bygningsdeler.

Gjennomgående 2-roms leilighet i 1 etasje med adkomst via felles trappeoppgang fra indre gårdsrom
Boligen består av entré, bad/vaskerom, kjøkken, stue, gang og ett soverom.

Takhøyden i stua er målt til 2,87 meter.

Den holder god bruksstandard med bad fra 2022 renovert i regi av borettslaget.

Det er pent kjøkken og velholdte overflater.

Vinduer fra 2012.

Det er trebjelkelag som etasjeskiller med en del skjevheter.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken, samt på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

TG3 Etasjeskiller-

Det er målt høydeforskjell på gulvene-

Kjøkken: 55mm

Stue: 35mm

Andelsleilighet - Byggeår: 1890

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890 i kvartalsbebyggelse.

Grunnmur i naturstein/tegl.

Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein.

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

Kikkehull og sikkerhetslås montert.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv med laminat.

Veggene har malte plater og malt mur. Sprutplate over komfyr.

Himlinger har malte plater og malt mur.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Innvedig har boligen malt fyllingsdør til soverom og glatt dør til badet.

Porttelefon/internett/tv.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

Det er plastsluk med klemring og banemembran med som tettesjikt.

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.

Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er besiktiget i bak luke på bad.

Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.

Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.

Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

Sikringsskap i trappeoppgang.

Hovedsikring på 32 amperé.

9 kurser sikret med jordfeilautomater.

Kursfortegnelse.

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert.

Brannslukningsapparat tilgjengelig.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

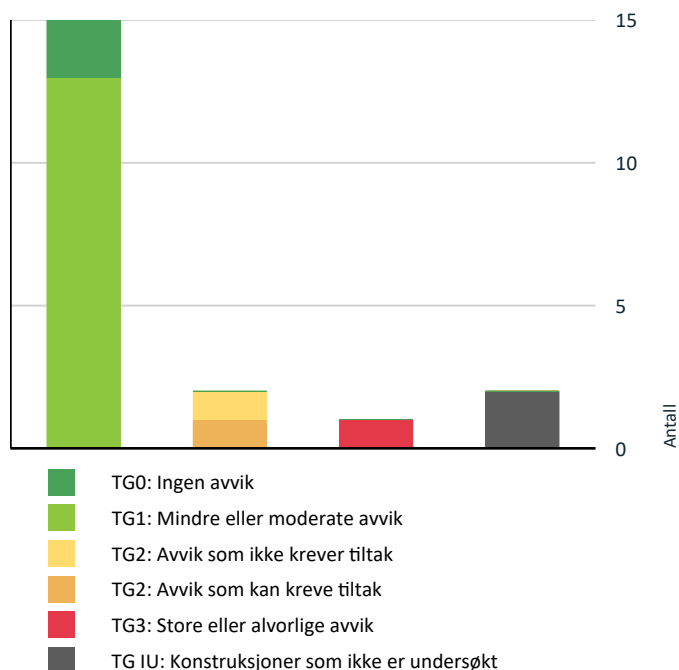
Andelsleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forevist takstmannen.

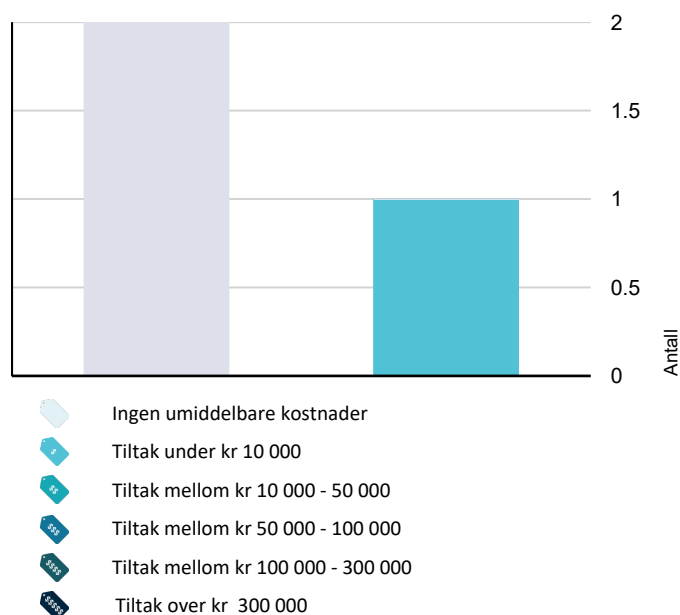
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at opplysninger gitt av eier og innhentede opplysninger fra databaser som eiendomsverdi og Statens Kartverk er i overensstemmelse med de faktiske forhold. Takstmannen aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet. Skjulte konstruksjoner og statikk er ikke vurdert. I henhold til Norsk Takst retningslinjer er tilstanden til felles bygningsdeler ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1890

UTVENDIG

! TG IU Bygning generelt

Klassisk bygård over 4 etasjer samt kjeller og loft, oppført i 1890 i kvartalsbebyggelse.

Grunnmur i naturstein/tegl.

Yttervegger i murverk/tegl, fasader er pusset og malt.

Saltak i trekonstruksjon tekket med plater/takstein.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

! TG 1 Vinduer

Det er malte trevinduer med 2- og 3-lags glass.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

! TG 1 Dører

Leiligheten har brann- og lydklassifisert entrédør. Kikkehull og sikkerhetslås montert.

INNVENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv med laminat.

Veggene har malte plater og malt mur. Sprutplate over komfyr.

Himlinger med malte plater og malt mur.

Overflater er i generelt godt hold med kun normal bruksslitasje.

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på gulvene-

Kjøkken: 55mm

Stue: 35mm

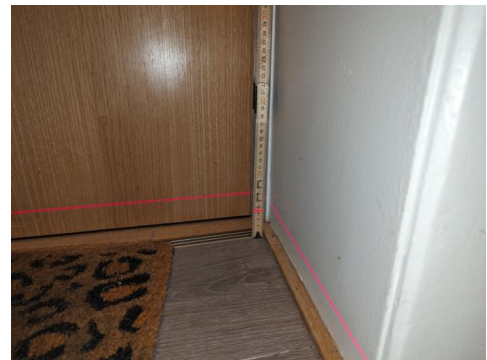
Entré: 25mm

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.

De målte avvikene er ikke uvanlig i gamle bygårder med trebjelkelag som etasjeskillere.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Avvik i entré på 25 mm.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdør til soverom.

Malt glatt dør til badet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dør til soverommet er preget av slitasje med avskallet maling og slitte mekaniske deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren må skiftes ut for å få TG1/0

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU Andre innvendige forhold

Porttelefon/internett/tv.

Diverse takmontert belysning.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og kontrollerklæringer.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Himling med malte plater og downlights.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm fra terskel.

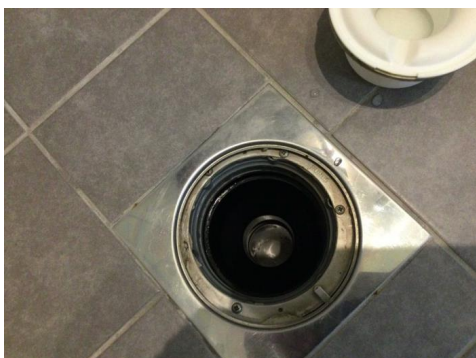
Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk med klemring og banemembran med som tettesjikt.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne med regnfallsdusj og glassdører. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i nisje.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Avtrekksventil i vegg og luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er krav til forsert avtrekk på våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet ikke er eldre enn 5 år, med dokumentert utførelse.

Tilstandsgrad er basert på utførte fuktsøk med Protimeter MMS2 fuktindikator. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt vaskekum i rustfritt stål.

Det er integrert kjøl/fryseskapp, oppvaskmaskin, microbølgeovn, komfyr og induksjonstopp.

Det er montert automatisk vannstoppsystem og komfyrvakt.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i bak luke på bad.

Årstall: 2022 Kilde: Info fra sameie/borettslag

Tilstandsrapport

! TG 1 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon basert på termisk oppdrift.
Friskluft-tilførsel gjennom klaffer i yttervegger eller ventiler i vinduer.
Naturlig avtrekk gjennom innvendige ventilasjonskanaler/sjakter.

! TG 1 Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler på bad.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap i trappeoppgang.
Hovedsikring på 32 amperé.
9 kurser sikret med jordfeilautomater.
Kursfortegnelse.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det er ukjent når det elektriske anlegget ble installert eller rehabilitert.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja 2022: Det ble utført arbeider på el-anlegget i forbindelse med renovering av badet.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Skjult anlegg med jodede kontakter.



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Sentralt brannvarslingssystem i gården med seriekoblede røykvarslere montert. Brannslukningsapparat tilgjengelig.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslukningsapparat fra 2016
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

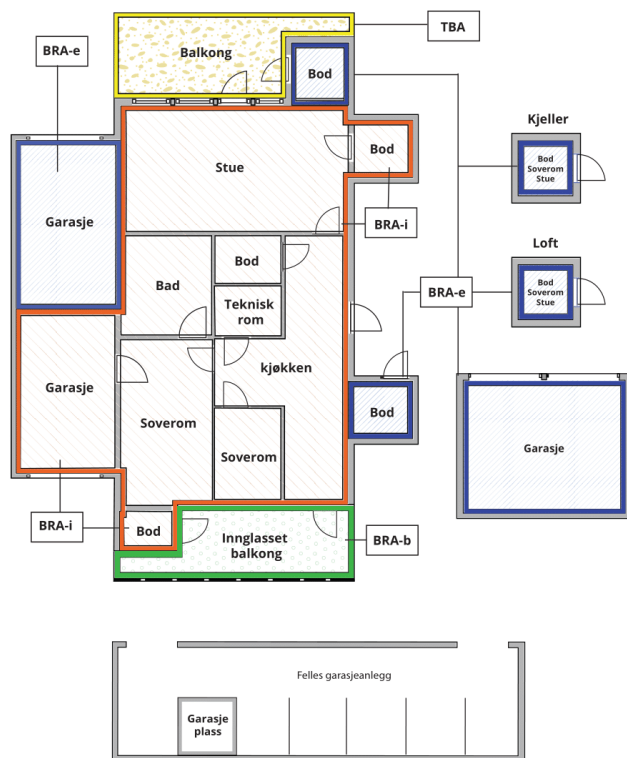
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	60			60			60
Kjeller		3		3			3
SUM	60	3					63
SUM BRA	63						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Entré , Bad/vaskerom , Kjøkken , Gang , Stue , Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med andelen følger bod i garasje på ca 2,5m²
Arealet gjelder anvist bod. Hjemmel/bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forevist takstmannen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2022: Bad og rørfornying i regi av borettslaget.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	60	3

Kommentar

Andelsleilighet

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2024	Nils Fosberg	Takstingeniør
	Beboer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	427		0	846 m ²	Statens Kartverk	Eiet

Adresse

Sverdrups gate 1C

Hjemmelshaver

Sverdrupsg 1 Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
21/Borettslaget Sverdrups gate 1	948676141	21	USBL	Juan Pablo Valenzuela Herrera

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
21	156 168 31.12.2023	881 876 25.04.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har beliggenhet sentralt på nedre del av Grünerløkka.
Det er sentrumsnært område med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon.
Stort utvalg av servicetjenester som butikker, spisesteder etc i området.
Kort vei til Sofienbergparken.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig vei til tomten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulering

Eiendommen er regulert for boligformål med tilhørende næring.

Om tomten

Eiet fellestomt på 846 m²

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP615793			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke forevist takstmannen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Byggekontrakter		Dokumentasjon for renovering av bad.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	30.04.2024	Hjemmelsopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Statens Kartverk	30.04.2024	Tomteforhold	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	01.11.2022	Dokumentasjon på arbeid på el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei
Årsberetning/regnskap		Forhold i borettslaget	Gjennomgått	25	Nei
Forretningsfører	25.04.2024	Økonomiske opplysninger	Gjennomgått	3	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

Norsk takst, 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UI8085>

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

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Hegdehaugen Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	40240006
Adresse	Sverdrups gate 1C		
Postnr.	0559	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	2.5 år
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Usbl	Polise/avtalenr
Selger 1 Fornavn	Herrera Juan P	Etternavn	Valenzuela

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

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

Firmanavn

Af rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Borettslaget renoverte alle bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Af

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Total renovering

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Af gruppen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Af gruppen

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

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

Firmanavn

Af gruppen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Borettslaget har skiftet alle rør (bad -kjøkken

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

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

Firmanavn

Af gruppen

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

De satte opp alt elektrisk på badet.

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samvarserklæring på arbeid i bad og kjøkken

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar kontroll av boliginstallasjon NEK 405-2 (godkjent) Moderne elektro as

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her:

buysure.no/boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Expeditions-Dokument

angaaende 2 Væmingshus, Gade og Træst samt Vegetation
paa Matr.-No. 12 Gredrupsgade

Indleveret 18^{de} Februar 1895. Attesteret 28. 4. 96

Overensdes Hr. Opmaalingsskuffen til Byplaning
Christiania, den 19^{de} Februar 1895.

P. Haugen

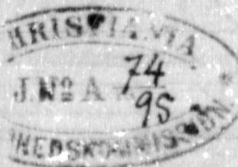


Takket at bemærke.

D. m. s.

Theodor Gullis.

Overensdes den nye Smedestuekammer!
Indbyggere har 8 Privetfluktur, Staggarden
6 og derudover 4 i Gaarden. De 6 Indet har et
bemærket forværet Approximation med det



Christiania den 21 Februar 1895

P. Haugen

Ky. 13-943. De forstjellige Metfaldkanaler i Priveterne maa sættes
i Forbindelse med hinanden ved Aabninger under Væderne, saaledes
at Gaseterne ikke alene kan stige op i Kanalerne fra oven
Etagen, og den fra denne Kanal op over Taget findes
Ventilationspibe maa den mindst 9 dm² Overens. Naar
den er, og under Forudsætning af, at ingen af Metfaldkanalerne
faar mindre Væde: Længde ind 0.5 m, kan Etagens Priveterne for-
mentlig approberes. Mellem Privetbygning i Gaardspladsen og Skallen
maa arrangeres en Gang, hvorpå Kompost, Tørring og Disinfe-
ktion af denne Priser kan foretages.

Skallen er tilstrækkelig stor for 2 Heste. Hvis den Del
af Skaldækket, som ikke ligger over Priveterne, maa udføres i

Arbeidets art

Innredn. av dusj og w.c., m.m. i 1. - 4. etg.

Arbeidssted

Sverdrups gate 1

Matr.nr.

Lnr.

76/227

☐ Byggherre

☐ Ansvarshavende

Fiendomsinstituttet A/S
C.J. Hambros plass 5

formester Erling Larsen
Bernh. Setzer, 3 b

Oslo 1

Oslo 1

☒ PMB/KS

Dato

6.juli 1979

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

For bygningssjefen



Bygningsinspektør

Per M. Berglie

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

Arbeids art

Luftstrekk for fellesantenne

Arbeidssted Sverdrups gate 1/4	Matr.nr.	J.nr. 79/4150
--	----------	-------------------------

Byggherre

Ansvarshavende

**Odd Rygh & Co
Ullevålsveien 113**

OSLO 4

PMB/SR

Dato

31. august 1981

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

For bygningssjefen



Bygningsinspektør
Per M. Berglie

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

Arbeidets art

Bruksendring fra bolig til forretningslokale

Arbeidssted Sverdrups gate 1	Matr. nr. Gnr.228, bnr.427	J.nr. 86/5150
--	--------------------------------------	-------------------------

Byggherre

**Brl. Sverdrupsgt. 1
v/A. Brovold
Sverdrups gate 1
0559 OSLO 5**

Ansvarshavende

Meldt GAB *F24/1-90*

THE/tfn
Dato 12.januar 1990

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

For bygningssjefen

[Signature]

Bygningsinspektør

Tor H. Eikeland

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Nye adresser fra 17.03.2003
Postadresse: Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahlsgt. 1, 0187 Oslo
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Sentralbord: 23 49 10 00
Faxnummer: 23 49 10 01

Furuseth Entreprenør AS
Løkenvangveien
2072 DAL

Dato: **26 FEB. 2003**

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200201075-15
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Sven Sandberg

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERDRUPS GATE 1	Eiendom:	228/427/0/0
Tiltakshaver:	Sverdrups gate 1 BRL v/Lars- Erik Klaveness	Adresse:	Sverdrups gate 1D, 0559 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad


Gro B. Taugbøl
seksjonsleder


Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

RECEIVED AT DISPOSITION

EXISTENCE OF FOREWING LOCAL

Sakes Bruksendring PA.

18 AUG 1971

REV. 15877

13

0750
SVERDRUPS ST 1

STASIS PLANE

06/21/16 16:38

1:100

116

1997

204
082

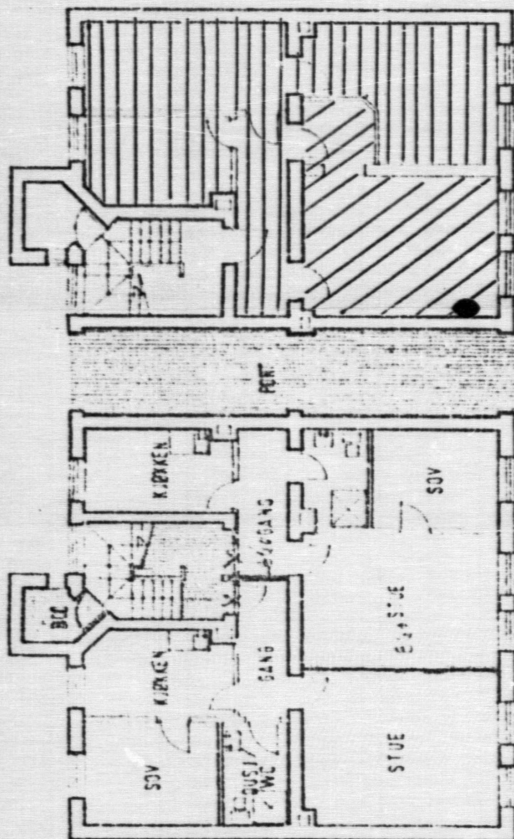
EIENDOMSINSTITUTET AS

ANALITIKONTOR

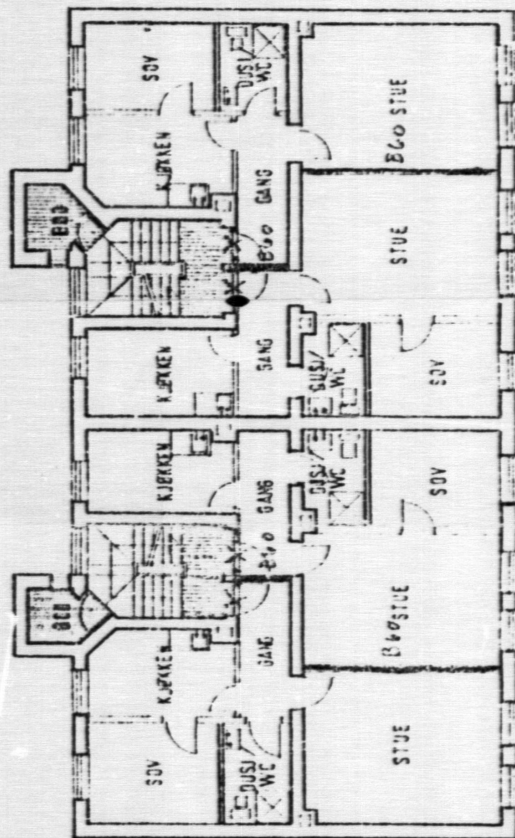
C J Membrane phase B Cells 1

DATE (MM/DD) 03 01 03

King Oscar 2nd St. Bergen
N.J. (201) 81 54 85

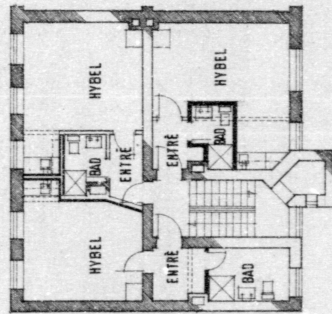


ETASIE

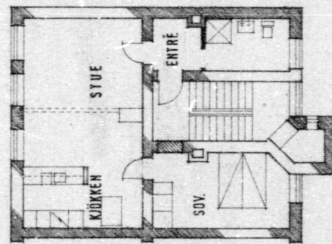


7-4 ETAS.E

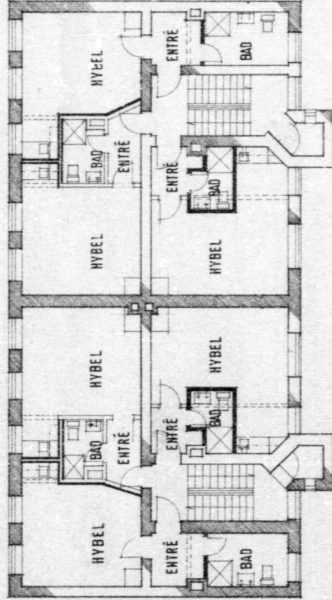
ASAP FOR ADVANCE 12-4 EAST



1. ETASJE

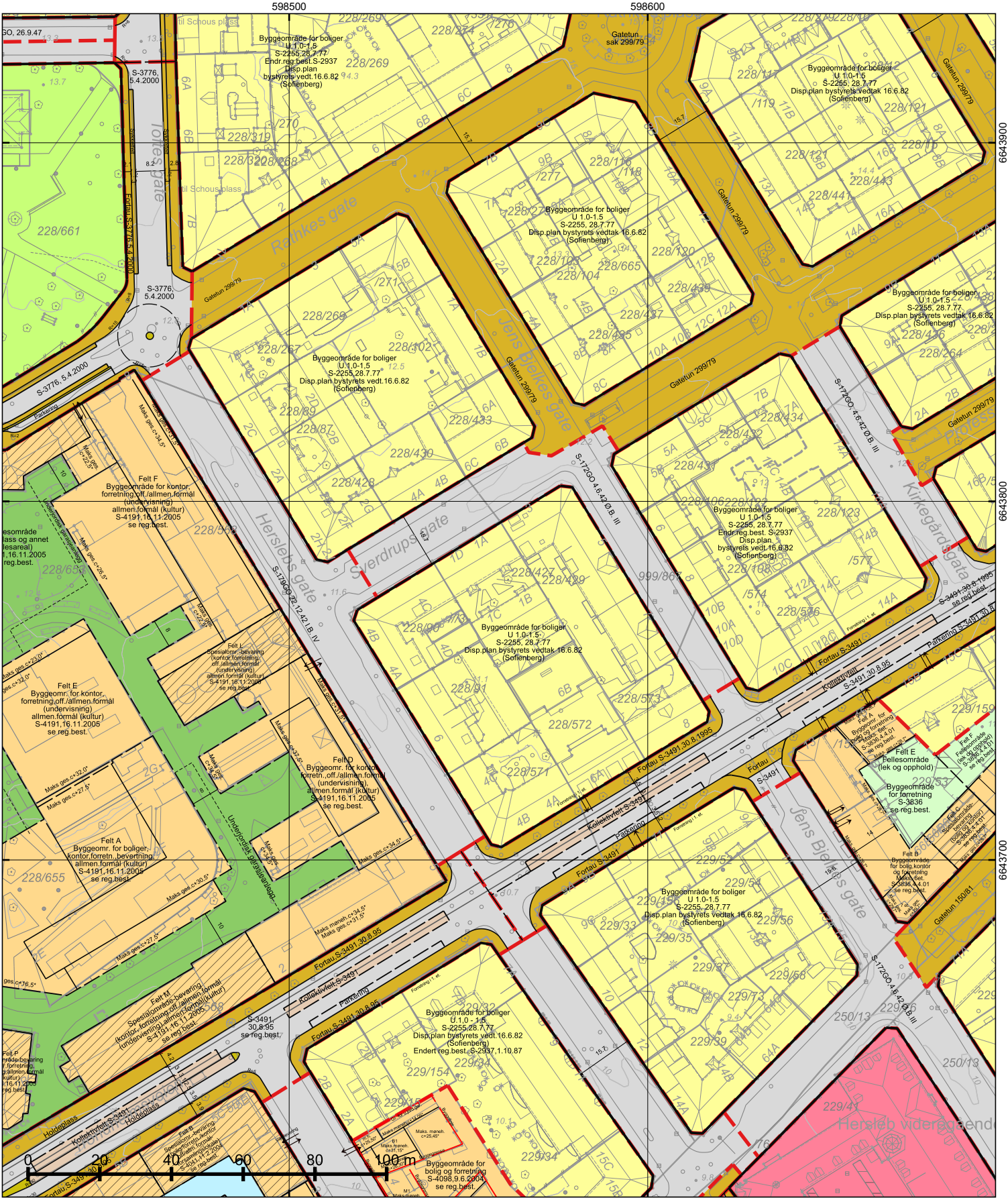


BYGNING TIL GÅRDSROM



2.-4. ETASJE

*Yverdusgt 1
(med gædebor)*



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 02.05.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4

– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.

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

PlottID/Best.nr: 320823/ 86490144

Adresse: SVERDRUPS GATE 1C

Gnr/Bnr: 228/427

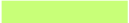
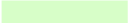
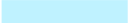
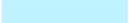
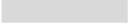
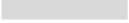
Deres ref.: 62126/ WM264_3000117_3002848

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	72 - Felles lekeareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	121 - Forretning og kontor
	140 - Bolig/forr./kontor
	141 - Forr./kontor/offentlig
	143 - Kontor/bolig
	144 - Forr./bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	316 - Gatetun/gågate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålvavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

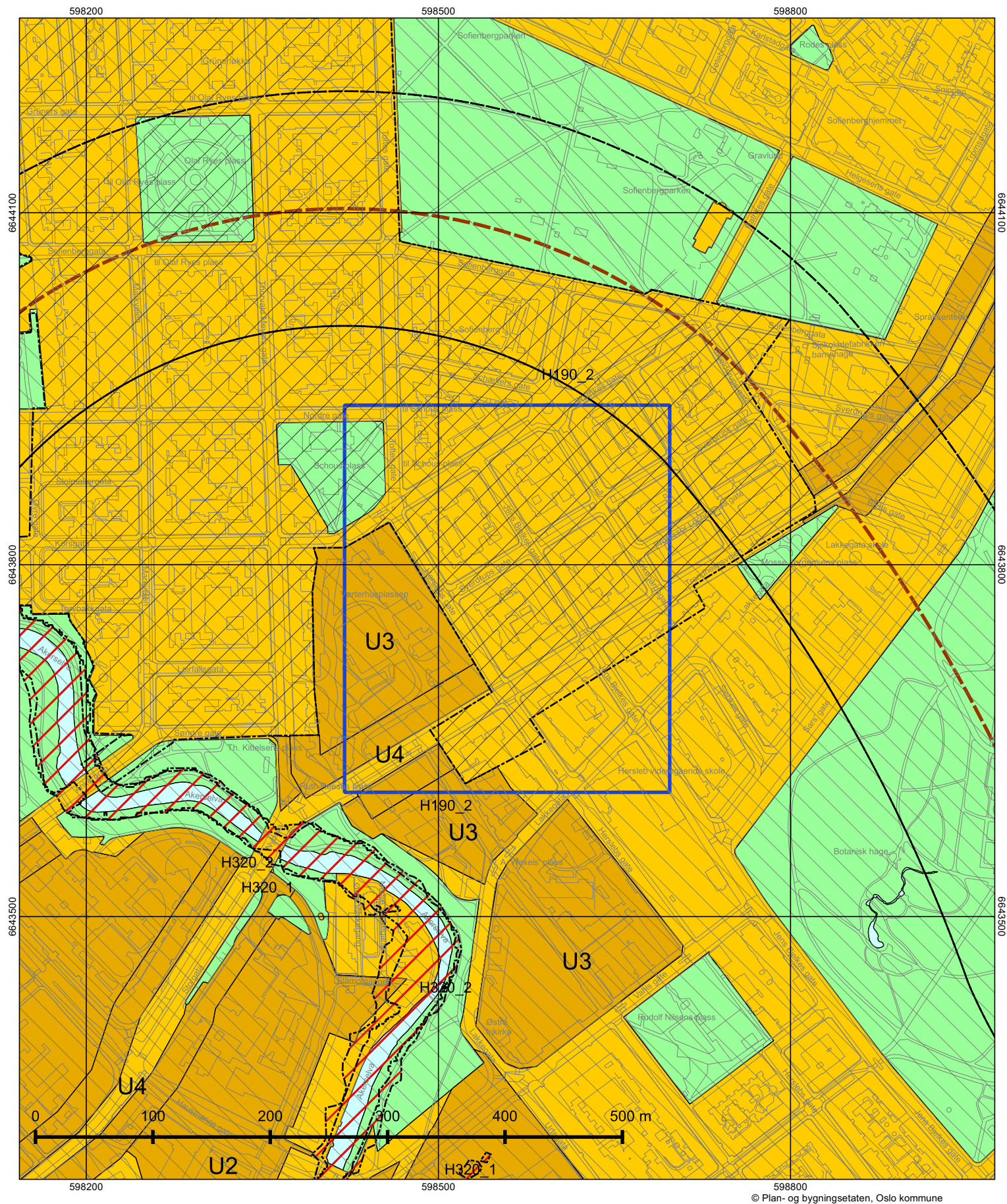
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 02.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 320823/86490144

Deres ref.: 62126/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

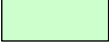
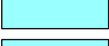
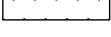
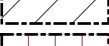
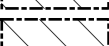
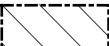
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1

Tid og sted: Det vil avholdes et fysisk beboermøte i Sverdrup gate 1 03.05.2023 klokken 18:00, i forkant av Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Periode for kommentarer i forkant av avstemningen:
03.05.2023 kl. 18:00 - 05.05.2023 kl. 18:00

Periode for avstemming:
06.05.2023 kl. 16:00 - 09.05.2023 kl. 16:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2022

3 Årsmelding 2022

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 IN-ordning
- 5.2 Fordeling av strømforbruk på leiligheter uten egne måler

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

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 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes

3. Årsmelding 2022

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

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

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Forslagsstiller: Styret

Baderomsprosjektet er lånefinansiert, som forutsatt i årsmøtevedtak om gjennomføringen. Det er interesse for individuell nedbetaling av lånet (IN-ordning). Beslutning om IN-ordning tilligger generalforsamlingen.

Hovedargumentet for IN-ordning er at du selv kan styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Det gir fleksibilitet til å nedbetale når du selv har midler til det. Du kan også om ønskelig ta opp lån for å betale ned felles gjeld, som gir deg mulighet til selv å velge bankforbindelse og oppnå lånevilkår.

Det som taler mot en IN-ordning er at det har en kostnad. Felleslånet bli dyrere enn uten IN-ordning. For dem som ikke er interessert i å bruke IN-ordningen er det ikke gunstig å betale mer for lånet. For dem som vet de vil bruke IN-ordningen kan prisen fremstå som veldig gunstig, mens øvrige opplever det som dyrt. For deg som tenker at det kanskje kan bli aktuelt og at det alltid er godt å ha fleksibilitet, blir det en skjønnsmessig vurdering om ordningen er verd merkostnadene for noe du kanskje ikke vil bruke.

Prisinformasjon:

Kr 22.000,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 5.700 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kr 11.500,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag med mellom 41 – 100 boliger.

Kr 17.400,- eks mva. for årlig oppfølging av borettslag fra og med 101 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 300,- inkl. mva.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å etablere IN-ordning for lån i DnB, stort MNOK 17.

Styrets innstilling: Styret legger frem saken for årsmøtet, med et positiv forslag til vedtak. Vi vil fremlegge et indikativt tilbud i møtet. Prisen som da foreligger, kan gjøre at styret anbefaler å stemme mot forslaget, eller at styrets medlemmer har ulike syn på konklusjonen.

5.2 Fordeling av strømforbruk på leiligheter uten egne måler

Forslagsstiller: Styret

Enkelte leiligheter/oppganger har individuell måling av eget strømforbruk. Andre er koblet til borettslagets strømmåler og får fordelt en andel av forbruket, beregnet etter areal. Styret antar at det på sikt må etableres egen måling av alle leiligheter, men det er kostbart å etablere og vi ønsker ikke å gjøre det nå.

Men med dagens høye og varierende strømpriser, må borettslaget få på plass rutiner som sikrer at kostnadsfordelingen av strøm følger tett på faktisk pris i forbruksperioden. I tillegg har borettslaget begrenset likviditetsbuffer og bør unngå etterskuddsvis refusjon av strømutgifter.

Forslag til vedtak: Årsmøtet besluttet at borettslaget krever inn forskuddsbetaling for strøm a-konto etter en antatt gjennomsnittlig strømpris og at det etterskuddsvis avregnes etter en gjennomsnittspris for perioden. Årsmøtet gav også styret fullmakt til å kreve inn et tilleggsgebyr for å dekke borettslagets utgifter til USBLs håndtering av strømkostnadsfordeling.

Styrets innstilling: Styret foreslår at vi går over på kvartalsvis a-konto forskuddsbetaling basert på en antatt pris, med avregning etter faktiske gjennomsnittspriser.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal (2021-2023) - på valg
Styremedlem, Kaja Nybråten Aresvik (2021-2023) - på valg
Styremedlem, Kjetil Grindland Abildsnes (2022-2023) - på valg
Styremedlem, Anna V Van der Zwaag (2022-2024) - på valg (trekker seg grunnet flytting)
Styremedlem, Ylva Karlsmyr Piene (2022-2024)
Varamedlem, Sigrid Molde (2022-2023) - på valg
Varamedlem, Didier Guy Gilbert Ostorero (2022-2023) - på valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	2 384 395	2 487 196
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-12 039 191	77 630
Tilbakeføring av avskrivning	26 516	26 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	9 810 790	-206 946
B. Årets endring disponible midler	-2 201 885	-102 800
C. Disponible midler	182 510	2 384 395
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	13 418	16 016
Mellomregning finansieringsforetak	5 991	3 125
Andre kortsiktige fordringer	637	2 844
Forskudd lønn	4 336	4 336
Forskuddsbetalte forsikr.premie	206 700	193 540
Andre forskuddsbet. kostnader	111 901	95 274
Andre bankinnskudd	431 007	431 007
Driftskonto	1 086 951	1 905 474
Andre bankinnskudd	37 416	36 829
Bankinnskudd skattetrekk	14 549	2 789
Leverandører	-1 648 847	-300 068
Skattetrekk ansatte	-14 549	-2 789
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 971	-619
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	0	0
Påløpne renter langsiktig gjeld	-58 203	-537
Skyldige feriepenger	0	0
Forskudd / overdekning	-2 825	-2 825
Disponible midler	182 510	2 384 395

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

Resultatregnskap 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 926 284	1 685 830	1 915 856	2 224 200
Sum leieinntekt		1 926 284	1 685 830	1 915 856	2 224 200
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 926 284	1 685 830	1 915 856	2 224 200
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 479	36 648	47 000	21 000
Styrehonorar	2	80 000	104 473	120 000	120 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	26 516	26 516	27 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad	4	356 773	364 299	300 000	400 000
Kostnad eiendom/lokale	5	143 760	57 117	58 000	131 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	236 517	228 711	234 000	271 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	14 767	2 971	6 000	5 000
Reparasjon og vedlikehold	9	12 266 489	173 661	17 127 001	60 000
Revisjonshonorar		5 378	5 212	5 500	6 000
Forretningsførerhonorar		106 875	103 062	107 000	109 000
Andre honorar	10	96 968	32 349	16 000	101 000
Kontorkostnad		0	777	0	0
TV/bredbånd		192 393	178 688	185 000	197 000
Kontingent og gaver		11 100	11 100	12 000	12 000
Forsikring		195 257	180 575	196 000	209 000
Andre kostnader	11	6 005	3 005	13 000	3 000
Sum kostnad		13 755 901	1 514 789	18 459 501	1 651 000
Driftsresultat		-11 829 617	171 041	-16 543 645	573 200
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		20 213	3 664	0	0
Rentekostnad		229 787	97 074	96 000	278 000
Netto finansposter		209 574	93 411	96 000	278 000
Årsresultat		-12 039 191	77 630	-16 639 645	295 200
Overført til/fra annen egenkapital		-12 039 191	77 630	0	0
SUM OVERFØRINGER		-12 039 191	77 630	0	0

Balanse 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	3 877 600	3 877 600
Andre driftsmidler	3	290 927	317 443
Sum anleggsmidler		4 168 527	4 195 043
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 418	16 016
Andre kortsiktige fordringer	12	10 964	10 305
Forskuddsbetalte kostnader		318 601	288 814
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 569 923	2 376 099
Sum omløpsmidler		1 912 905	2 691 234
SUM EIENDELER		6 081 432	6 886 276

Balanse 2022 Borettslaget Sverdrups gate 1

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 700	3 700
Sum innskutt egenkapital		3 700	3 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-11 032 152	1 007 039
Sum opptjent egenkapital		-11 032 152	1 007 039
Sum egenkapital	13	-11 028 452	1 010 739
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	15 283 489	5 472 699
Borettsinnskudd		96 000	96 000
Sum langsiktig gjeld		15 379 489	5 568 699
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		2 825	2 825
Leverandørgjeld		1 648 847	300 068
Skyldig off. myndigheter		20 520	3 408
Påløpne renter		58 203	537
Annen kortsiktig gjeld	15	0	0
Sum kortsiktig gjeld		1 730 395	306 838
Sum gjeld		17 109 884	5 875 537
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 081 432	6 886 276
Pantstillelser	16	15 379 489	5 568 699

Sted: _____

Dato: _____

Sverre Nagell Bjordal
Styreleder

Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem

Ylva Karlsmyr Piene
Styremedlem

Kaja Nybråten Aresvik
Styremedlem

Anna V Van der Zwaag
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.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 283 016	1 155 420
3614 Brenselsinntekter	251 796	251 796
3650 Innkrevde felleskostn. renter	165 574	83 002
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	221 097	186 012
3690 Andre leieinntekter	4 801	9 600
Sum	1 926 284	1 685 830

Utleieinntekter fra rom over vaskeri er ført på konto 3690.

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	17 000
5150 Påløpne feriepenger	0	2 040
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	17 128
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	288
5635 Yrkesskadeforsikring	199	192
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	104 473
Sum	91 479	141 121

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

Konto 5330 er fordelt på kr 40 000,- til styret og kr 40 000,- til ekstern styreleder.

Note 3 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Tørketrommel Brannvarslingsanl industri	Utvidelse brannvarslingssys
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 877 600	50 584	72 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 877 600	50 584	72 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	50 584	63 418
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 877 600	0	8 832
Årets avskrivninger :	0	0	4 817
Anskaffelsesår :	1980	2008	2009
Antatt levetid i år :		5	15

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenr. SP615793

Borettslaget består av 37 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 849 kvm. G.nr 228, b.nr 427. Byggeår 1890. Rehab. 1978 (Gjelder oppgang ABC)

Tomtens verdi er kr.697.968,-

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	356 773	364 299
Sum	356 773	364 299

Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	87 113	0
6361 Fast renhold	40 152	38 556
6362 Skadedyrutryddelse	11 379	10 931
6391 Snømåking/strøing/feiing	99	0
6392 Containerleie/tømming	5 018	6 349
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	1 282
Sum	143 760	57 117

Konto 6310 gjelder avtale med Usbl Boservice.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	236 517	228 711
Sum	236 517	228 711

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Føring på konto 6420 gjelder Bevar HMS-avtale.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 789	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	12 978	2 971
Sum	14 767	2 971

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6602 Vedlikehold VVS	12 201 201	24 263
6603 Vedlikehold elektro	8 999	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 126	14 444
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	6 104
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	0	224 450
6643 Glassarbeid/Vindu	0	-100 000
6644 Fasade/balkonger	0	4 400
6648 Vedlikehold dører og porter	16 163	0
Sum	12 266 489	173 661

Konto 6602 gjelder rehabilitering baderom og rør.

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 386	6 732
6720 Juridisk honorar	77 344	5 555
6730 Teknisk honorar	12 238	0
6790 Andre Fremmede Tjenester	0	20 063
Sum	96 968	32 349

Konto 6714 omfatter bistand ved ekstraordinær generalforsamling, deltagelse på styremøte og tilleggsavtale bruksoverlating.

Konto 6720 gjelder tvist om tilleggskrav vedrørende VVS-rehabilitering.

Konto 6730 gjelder byggesaksbehandling ved Plan- og bygningsetaten.

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	0	1 546
7770 Betalingskostnader	988	1 002
7772 Omkostninger inkasso	840	0
7773 Omkostninger innkreving	637	457
7790 Andre kostnader	3 540	0
7792 Øredifferanse	-1	0
Sum	6 005	3 005

Konto 7790 gjelder ilagt miljøgebyr samt tinglysingsgebyr ved låneopptak.

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	5 991	3 125
1570 Andre kortsiktige fordringer	637	2 844
1577 Forskudd lønn	4 336	4 336
Sum	10 964	10 305

Føring på konto 1570 gjelder renter fra Klare Finans 2022. Disse blir utbetalt i 2023.

Føring på konto 1577 gjelder for mye utbetalt lønn. Dette føres som en fordring i regnskapet i påvente av tilbakebetaling.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 700	0	3 700
Sum innskutt egenkapital	3 700	0	3 700
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 007 039	-12 039 191	-11 032 152
Sum opptjent egenkapital	1 007 039	-12 039 191	-11 032 152
Sum egenkapital	1 010 739	-12 039 191	-11 028 452

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:		Nødvendig vedlikehold ved utskiftning av vinduer	
Lånenummer:	16365806008	16362862152	12123223282
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2012
Rentesats:	3.64 %	3.79 %	3.79 %
Beregnet innfridd:	30.07.2052	30.09.2050	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 018 750	4 600 000	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	0	4 480 651	992 048
Avdrag i perioden:	18 209	104 650	85 101
Opptak i perioden:	10 018 750	0	0
Lånesaldo 31.12:	10 000 541	4 376 001	906 947
Saldo 5 år frem i tid:	12 664 628	3 901 050	458 672

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123223282	1	36 951	36 951
	1	36 675	36 675
	11	29 315	322 465
	3	28 838	86 514
	3	21 477	64 431
	8	20 485	163 880
	6	19 995	119 970
	4	19 016	76 064
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362862152	1	178 289	178 289
	1	176 954	176 954
	11	141 442	1 555 862
	3	139 141	417 423
	3	103 626	310 878
	8	98 841	790 728
	6	96 477	578 862
	4	91 751	367 004
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365806008	1	407 446	407 446
	1	404 395	404 395
	11	323 240	3 555 640
	3	317 981	953 943
	3	236 818	710 454
	8	225 883	1 807 064
	6	220 479	1 322 874
	4	209 681	838 724

Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365806008 har første avdrag 30.01.2023 med kr 44 375	1	407 446	603

Langsiktig gjeld

1	404 395	598
11	323 240	478
3	317 981	470
3	236 818	350
8	225 883	334
6	220 479	326
4	209 681	310

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

2022

2021

Note 16 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2022

Bokført langsiktig gjeld	15 283 489
Innskuddskapital	96 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	15 379 489
Bokført verdi av pantsatt eiendom	3 877 600

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrups gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverdrups gate 1

Styreleder	Sverre Nagell Bjordal (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Kjetil Grindland Abildsnes (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Anna V Van der Zwaag (sign.)	14.04.2023
Styremedlem	Ylva Karlsmyr Piene (sign.)	17.04.2023
Styremedlem	Kaja Nybråten Aresvik (sign.)	17.04.2023



Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrups gate 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverdrups gate 1s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Offices in:

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 19. april 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Borettslaget Sverdrups gate 1

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsmelding. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2022 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Sverre Nagell Bjordal
Styremedlem, Kaja Nybråten Aresvik
Styremedlem, Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem, Anna V Van der Zwaag
Styremedlem, Ylva Karlsmyr Piene
Varamedlem, Sigrid Molde
Varamedlem, Didier Guy Gilbert Ostorero

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Sverdrups gate 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

I året som har gått har gjennomføring av bademosprosjektet vært styrende for HMS-arbeid og løsninger i samarbeid med utførende entreprenør og fulgt opp i byggemøter. Prosjektet innbefatter oppgraderinger utenfor badetrom som dekker brannpålegg fra et tilsyn for noen år tilbake. I tillegg har prosjektet medført sanering av asbest i kjeller og på loft. Etter årsskiftet og avsluttet prosjekt har styret gjort årskontroll på brannalarmanlegg som har avstedkommet en del oppfølgingstiltak.

Styrets arbeid

Styrets hovedinnsats i 2022 har vært kontraktslutting og oppfølging av baderomsprosjektet.

Produksjonen startet med forberedende arbeider før sommerferien. Det ble avdekket behov for asbestsanering i kjelleren, som ble gjennomført som tilleggsarbeider før kontraktsarbeidene startet.

Entreprenøren delte opp produksjonen i 'oppstarter', med ensartet fremdriftsplan for hver oppstart. Før produksjonsstart hadde styret akseptert en justering av fremdriften som entreprenøren argumenterte med at gav større fleksibilitet og gjennomførbarhet ved eventuelle overraskelser.

Allerede i første oppstart dukket en overraskelse opp i form av råte i en bærebjelke, som skapte forsinkelser. Disse har forplantet seg videre gjennom hele prosjektet, noe vi som oppdragsgiver har fremholdt konsekvent at ikke er nødvendig eller kontraktsmessig. Forholdet er videreført i en diskusjon om økonomisk sluttoppgjør som enda ikke er avsluttet.

Prisøkninger og et omfattende arbeid med oppgjør for baderomsprosjektet er hovedårsaker til at styret mener det er riktig å ikke gjennomføre vesentlige tiltak i 2023, som til eksempel oppgradering av oppgangene. Prosjektet har løst borettslagets vesentlige HMS-utfordringer; pålegg om oppgradering av brannløsninger, et gammelt anlegg med risiko for vannlekkasjer og i tillegg mer omfattende asbestproblemer enn tidligere kjent. Styret mener derfor at det derfor heller ikke er påtrengende behov for større tiltak i 2023. Budsjettforslaget reflekterer denne konklusjonen.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1 onsdag 03.05.2023 kl. 18:00 - Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Oda Sundsdag

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Antall andeler som har avgitt stemme: 21

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2022

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2022 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2022 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2022

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2022-2023, og kostnadsføres i regnskapet for 2023.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 120 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 IN-ordning

Forslagsstiller: Styret

Baderomsprosjektet er lånefinansiert, som forutsatt i årsmøtevedtak om gjennomføringen. Det er interesse for individuell nedbetaling av lånet (IN-ordning). Beslutning om IN-ordning tilligger generalforsamlingen.

Hovedargumentet for IN-ordning er at du selv kan styre hvordan du betaler ned fellesgjelden. Det gir fleksibilitet til å nedbetale når du selv har midler til det. Du kan også om ønskelig ta opp lån for å betale ned felles gjeld, som gir deg mulighet til selv å velge bankforbindelse og oppnå lånevilkår.

Det som taler mot en IN-ordning er at det har en kostnad. Felleslånet bli dyrere enn uten IN-ordning. For dem som ikke er interessert i å bruke IN-ordningen er det ikke gunstig å betale mer for lånet. For dem som vet de vil bruke IN-ordningen kan prisen fremstå som veldig gunstig, mens øvrige opplever det som dyrt. For deg som tenker at det kanskje kan bli aktuelt og at det alltid er godt å ha fleksibilitet, blir det en skjønnsmessig vurdering om ordningen er verd merkostnadene for noe du kanskje ikke vil bruke.

Prisinformasjon:

Kr 22.000,- eks mva i etableringskostnad for IN, uavhengig av antall boliger.

Årlig oppfølging:

Kr 5.700 eks mva for årlig oppfølging av borettslag med opp til 40 boliger.

Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3 300,- inkl. mva.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 6
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 4
- Total antall stemmer: 19

Vedtak:

Forslag ikke vedtatt

5.2 Fordeling av strømforbruk på leiligheter uten egne måler

Forslagsstiller: Styret

Enkelte leiligheter/oppganger har individuell måling av eget strømforbruk. Andre er koblet til borettslagets strømmåler og får fordelt en andel av forbruket, beregnet etter areal. Styret antar at det på sikt må etableres egen måling av alle leiligheter, men det er kostbart å etablere og vi ønsker ikke å gjøre det nå.

Men med dagens høye og varierende strømpriser, må borettslaget få på plass rutiner som sikrer at kostnadsfordelingen av strøm følger tett på faktisk pris i forbruksperioden. I tillegg har borettslaget begrenset likviditetsbuffer og bør unngå etterskuddsvis refusjon av strømutgifter.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 12
- Antall mot: 3
- Antall blankt: 6
- Total antall stemmer: 21

Vedtak:

Forslag vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Vedtak:

Valgt ble: Sverre Nagell Bjordal for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kjetil Grindland Abildsnes for 2 år.

Valgt ble: Kaja Nybråten Aresvik for 2 år.

Valgt ble: Sigrid Molde for 2 år.

Valgt ble: Mimmi Gjems for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Iain Aigin Stronach Forbes for 1 år.

Valgt ble: Oda Martine Sundsdal for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 2. mai 2023

Vedtak:

Ikke valgt

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Valgt ble: Styret fungerer som valgkomite

Protokoll for Borettslaget Sverdrups gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	10.05.2023
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	10.05.2023
Protokollvitne	Oda Martine Sundsdal (sign.)	10.05.2023



INNKALLING 2024

Borettslaget Sverdrups gate 1

Fredag 15.03.2024 kl. 14:00

Digital gjennomføring via MinSide på USBL.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1

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

Torsdag 14.03.2024 kl. 18:00 i bakgården

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

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

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Bakgårdsbygningen og felles vaskeri

5.2 IN-ordning

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

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

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

5. Andre saker

5.1 Bakgårdsbygningen og felles vaskeri

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

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

- generalforsamlingen ønsker å planlegge for avhending av bakgårdsbygningen for utbygging av en ekstra boenhet
- generalforsamlingen ber styret om å engasjere arkitekt for å utvikle et prosjekt til forhåndskonferanse og avklare kommunens forutsetninger for løsning
- generalforsamlingen legger til grunn at vaskeri reetableres i tilgjengelige arealer i kjelleren
- styret vil fortløpende vurdere behovet for å engasjere megler for salg og eventuelt inngå slik avtale
- hvis styret konkluderer med at det er formålstjenlig at borettslaget får godkjent byggesøknad før avhending, vil styret be generalforsamlingen om

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 IN-ordning

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

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

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

Forslag til vedtak: IN-ordning blir innført.

Styrets innstilling: Borettslaget har følgende lån per 28.02.2024

DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA 826 988,59 nedbetalt i 2023

DNB Bank ASA utskiftning av vinduer 4 298 096,53 nedbetalt i 2050

DNB Bank ASA oppgradering bad 16 721 038,88 nedbetalt i 2052

(for saldo per 31.12.2023, se note til årsregnskapet)

Lånerenten er per 28.02.24 5,64%.

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

Årsmøtet har vurdert IN-ordning tidligere.

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

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

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

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

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

For mer informasjon om IN-ordningen:

<https://www.usbl.no/full-individualisert-nedbetaling-av-fellesgjeld-in-lan-tillegg>

<https://www.obos.no/ny-bolig/artikler/generelle/individuell-nedbetaling-av-fellesgjeld-med-in-ordning/>

Styret innstiller på å stemme nei til forslaget.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

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

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

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

6.5 Valg av valgkomite

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tok saken til orientering.

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

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

Balanse 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

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

Balanse 2023 Borettslaget Sverdrups gate 1

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

Sted: _____

Dato: _____

Sverre Nagell Bjordal
Styreleder

Kjetil Grindland Abildsnes
Styremedlem

Mimmi Gjems
Styremedlem

Kaja Nybråten Aresvik
Styremedlem

Sigrid Molde
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 skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring. Polisenr. SP615793

Borettslaget består av 37 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 849 kvm. G.nr 228, b.nr 427. Byggeår 1890. Rehab. 1978 (Gjelder oppgang ABC)

Tomtens verdi er kr.697.968,-

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6540 Inventar	4 494	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	575	1 789
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	12 978
6552 Driftsmateriell	739	0
Sum	5 808	14 767

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 8 - Egenkapital

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene 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, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Nødvendig vedikehold ved utskiftning av vinduer		
Lånenummer:	16365806008	16362862152	12123223282
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020	2012
Rentesats:	5.39 %	5.39 %	5.39 %
Beregnet innfridd:	30.07.2052	30.09.2050	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	3 018 750	4 600 000	1 700 000
Lånesaldo 01.01:	10 000 541	4 376 001	906 947
Avdrag i perioden:	212 765	77 905	79 959
Opptak i perioden:	4 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	13 787 776	4 298 097	826 989
Saldo 5 år frem i tid:	15 425 673	3 898 203	371 946

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123223282	1	33 694	33 694
	1	33 441	33 441
	11	26 730	294 030
	3	26 295	78 885
	3	19 583	58 749
	8	18 679	149 432
	6	18 232	109 392
	4	17 339	69 356
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362862152	1	175 115	175 115
	1	173 804	173 804
	11	138 924	1 528 164
	3	136 664	409 992
	3	101 781	305 343
	8	97 081	776 648
	6	94 759	568 554
	4	90 118	360 472
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365806008	1	561 748	561 748
	1	557 541	557 541
	11	445 652	4 902 172
	3	438 402	1 315 206
	3	326 501	979 503
	8	311 425	2 491 400
	6	303 975	1 823 850
	4	289 087	1 156 348
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 16365806008 har første avdrag 30.04.2024 med kr 99 867	1	561 748	1 356

Langsiktig gjeld

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

Note 10 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrups gate 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverdrups gate 1

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

Årsmelding 2023 - Borettslaget Sverdrups gate 1

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

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

Styrets arbeid

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

Vi fikk bare et kort svar, som gikk ut på at om ikke kravene ble betalt innen kort tid, ville AF gruppen stevne borettslaget. Styret fortsatte da et arbeid med å forberede saksunderlag for å svare på stevningen.

Styret og borettslagets medhjelpere forventet et utspill fra AF senest i løpet av august i fjor, men ingenting skjedde før i november. Da fikk vi en henvendelse om å forhandle, med en kort forhandlingsperiode frem til en stevningsfrist 24.12.2023. Forhandlingene endte uten en omforent løsning, men AF gav et forlikstilbud som ble lagt frem for generalforsamlingen primo 2024 og akseptert.

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

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

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

På sikt er det behov for oppussing av oppgangene.

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.02.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Borettslaget Sverdrups gate 1

Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrups gate 1

Tidspunkt for fysisk informasjonsmøte: Tirsdag 16.01.2024 kl. 18:00
Sted: Bakgården

Tidspunkt for digital avstemming via Min Side på USBL.no: Onsdag 17.01.2024 kl. 12.00
- fredag 19.01.2024 kl.12:00.

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Forliksavtale med AF

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinær generalforsamling

2. Forliksavtale med AF

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

Styret konkluderte med å fremme AF's forlikstilbud for generalforsamlingen, og bekrefter at AF har nødvendig fristforlengelse til å kunne utsette stevning til etter generalforsamlingen.

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

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

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

Styrets innstilling: Styret innstiller at generalforsamlingen godtar forlikstilbudet.

Sak: Baderomsprosjektet; forlikstilbud fra AF

Historikk

Baderomsprosjektet startet i 2019. Det ble gjennomført en innkjøpsprosess med sikte på gjennomføring i 2020/2021.

OBOS Prosjekt har vært borettslagets rådgiver for baderomsprosjektet fra og med tilbudsinnhenting til og med behandling av sluttoppgjør.

Prosjektstart ble utsatt som følge av høye priser og i påvente av å slutføre et pågående vindusprosjekt.

Totalentreprisekontrakt for baderomsprosjektet ble signert 21.02.2022 med AF-gruppen som totalentreprenør.

Forarbeider og prosjektering ble startet opp før sommerferien 2023. Forberedelsene avklarte behov for å fjerne asbest i kjelleren, som ble sluttført i løpet av sommeren. Kontraktsproduksjonen startet med rigging etter sommerferien, med en kontraktsfestet ferdigstilling før jul.

Kontraktssummen var NOK 10 829 699,- ink.mva. I tillegg omfatter kontrakten en rekke opsjoner, primært for dekking av pålegg om brannsikring, som ble bestilt og utført.

AF satte av 5 uker per leilighet i en taktplan for håndtering av sekvensielle arbeidsoperasjoner med ulike involverte fag.

I den leiligheten arbeidene startet ble det påvist råde i en bærebjelke og avdekket et antatt generelt behov for avstiving av eksisterende bjelkelag i mange eller alle leiligheter. AF brukte 2 uker på å avklare nødvendige tiltak for å håndtere problemstillingene og hevder at produksjonstiden i tillegg ble forlenget med ca 1 uke for å gjennomføre nødvendig avstiving. Senere ble det også avdekket behov for brannhimlinger, som AF hevder forlenget produksjonen med ytterligere 1 uke i hver leilighet.

Produksjonsstoppen i den første leiligheten skjedde etter at riving var gjennomført. Riving fortsatte som planlagt i øvrige leiligheter. I praksis fulgte entreprenøren fra da av en taktplan på 9 uker per leilighet, hvorav 2 uker var uten aktivitet som en direkte følge av produksjonsstopp for å avklare tiltak og ytterligere 2 uker var for å dekke produksjon av avstiving bjelkelag og etablering av brannhimlinger.

OBOS Prosjekt pekte på at det måtte være mulig å unngå at hver leilighet ble stående uten arbeider i to uker etter ferdig riving. Videre mente de at den valgte avstivingsløsningen for bjelkelaget ikke burde ta mer enn en dag per oppstart (en gruppe leiligheter med felles detaljert gjennomføringsplan) i taktplanen og tilsvarende for brannhimlingene. Med utgangspunkt i deres vurderinger var borettslaget forberedt på å akseptere fristforlengelse på opptil én uke samlet for avstiving og brannhimling, gitt at de to ukene for byggestopp ble innarbeidet i planen og ikke belastet beboerne.

Vår forståelse var at AF skulle komme tilbake med en revidert produksjonsplan innenfor en ramme på 6 uker per leilighet, men det gjorde de ikke.

Før siste oppstart gav borettslaget beskjed om å utsette riving i to uker for å unngå 2 ukers stillstand etter riving og begrense 9-ukers produksjonstid per leilighet til 7 uker, etter at AF hadde tilbudt denne løsningen uten økonomisk kompensasjon. I tillegg var risikoen for eventuelle nye funn av uforutsette forhold begrenset og om så skulle finnes, risikerte vi ikke noen dominoeffekt fra eventuelle nye forsinkelser til etterfølgende oppstarter.

AFs avdelingsdirektør for rehab-Oslo deltok på to byggemøter som omhandlet forsinkelsene. Han hevdet at AF kunne og ville kreve at avtalen ble gjort opp som regningsarbeid og anbefalte samtidig denne endringen som fordelaktig for borettslagets styringsmuligheter og fremdriftsinteresser. Borettslaget avsto og engasjerte i stedet en entreprise-advokat fra advokatfirmaet Selmer DA for juridisk bistand videre. Advokaten ble satt inn i saken av OBOS Prosjekt og styrets representanter. Med det hadde vi etablert beredskap for videre eventualiteter.

AF presenterte et estimat på tilleggskostnader datert 21.09.2022 på NOK 3 046 742.- (3 808 427,5 ink mva), men fremmet ikke konkrete krav før 09.02.23, som henvist til i faktura for samme datert 02.03.2023 på i alt NOK 8 560 670,54 ink.mva. Disse forholdene er fortsatt omstridt.

Sluttoppgjøret er datert 15.03.2023 på i alt NOK 21 478 804.- ink. mva.

Borettslaget ved OBOS Prosjekt oversendte våre innsigelser mot sluttoppgjøret, med krav om dagmulkt per leilighet for ikke-aksepterte avvik fra kontraktens taktplan, beregnet konkret per leilighet. Borettslagets standpunkt var at samlet sluttoppgjør (etter fradrag for dagmulkt korrigert for mva-behandling og maksimal utmåling) utgjorde NOK 10 877 030.- ink. mva.

Differensen mellom krav og aksepterte ble holdt tilbake og er fortsatt ikke utbetalt.

Borettslagets innsigelser ble oversendt 22.06.2023. AF svarte 07.07 at de ville gå til stevning om ikke sluttoppgjøret ble godkjent som fremsatt.

Vi forventet at stevningen ville foreligge senest i løpet av august, men hørte ikke mer før i månedsskiftet oktober/november. Da inviterte AF til forhandlinger, med en tidsplan basert på at de måtte sende stevning innen 21.12.2023, som vår advokat også hadde opplyst som en viktig frist for deres rettslige agering.

Styret ved styreleder Sverre Nagell Bjordal og styremedlem Kjetil Abildsnes forhandlet sammen med OBOS Prosjekt ved kontraktsansvarlig seksjonsleder Monika Skarphagen. Vi foreslo å åpne for både å ha partenes advokater med i forhandlingsprosessen og for en meglingsprosess som alternativ til rettslig oppgjør, noe AF avsto. Vår advokat ble i stedet involvert gjennom en parallell møteserie med våre forhandlere.

Partene kom ikke til enighet om et omforent forslag til forlik, men AF gav et siste forlikstilbud på NOK 18 125 000,- inkl. mva. for styre- og generalforsamlingsbehandling og fikk samsvarende utsettelse på rettslige frister for at borettslaget skulle kunne behandle forlikstilbudet.

Økonomisk omfang

Totalentreprisekontraktens fastpris er på NOK 10 829 699,- ink.mva. I tillegg omfatter kontrakten en rekke opsjoner, i stor grad for å ivareta brannpålegg, som ble bestilt og er utført.

Status per nå, etter nærmere gjennomgang av fremlagte, dokumenterte krav, at borettslaget aksepterer krav på i alt 13 835 218,82 ink mva. Vi har utbetalt NOK 12 250 906.- ink. mva. Differansen er tilnærmet lik dagmulktsskravet før korleksjon for maksimal utmåling og er i praksis tilbakehold av to konkrete fakturaer.

OBOS Prosjekt har fulgt opp entreprenøren og prosjektøkonomien på borettslagets vegne. De anbefalte en prosjektreserve som innebar en samlet kostnadsramme på i alt NOK 14 384 840.- ink.mva, som de har rapportert mot.

Styret fremmet prosjektet for ordinær generalforsamling i 2023 med en styringsramme på MNOK 17 som grunnlag for lånefullmakt og prosjektoppstart.

Borettslagets tilgjengelige finansieringsramme er på MNOK 18,5 som følge av et ubenyttet restbeløp fra etablert lånefinansiering for vindusprosjektet, som styret innhentet aksept fra långiver for å anvende for badersprosjektet. Dermed kunne vi dekke de første prosjektfakturaene før nytt låneopptak, som gav utsettelse og reduksjon av samlede lånekostnader.

Lån til badersprosjektet ble tatt opp i tråd med generalforsamlingens vedtak. Eventuell overfinansiering var tenkt vurdert enten for redusert samlet lånebelastning, eller aktuelle rehabiliteringstiltak. Med AFs forlikstilbud har vi i stedet behov for tilleggsfinansiering.

I tillegg til totalentreprisen skal kostnadsramme, styringsramme og prosjektfinansiering i tillegg til totalentreprenøren også dekke utgifter til OBOS Prosjekt, andre konsulenter, byggegebyrer med videre. Pådratte advokathonorarer er i det alt vesentlige dekket av borettslagets forsikring, med 80% inntil NOK 500 000.-

Per 10.07.2022 oppgav OBOS Prosjekts kostnadsoppfølging en samlet kost på 12 249 019 ink. mva, etter bestilte opsjoner og aksepterte tillegg.

Den 26.10.2022 viste de at samlet sluttkostnad basert på AFs september-estimer ville gitt en samlet sluttkostnad på 17 072 518.- og antok at dette skulle reduseres, i henhold til OBOS Prosjekts eget estimat til en samlet sluttkostnad på 15 507 912.-

Samlet prosjektkostnad basert på AFs sluttoppgjørskrav utgjør i alt ca MNOK 22,6. Ved eventuelt avslag på foreliggende forlikstilbud vil det også påløpe morarenter som per november var opplyst å utgjøre ca MNOK 0,7.- (I alt ca MNOK 23,3). Den tilsvarende kostanden med foreliggende forlikstilbud utgjør per dato i alt ca MNOK 19,2.

Samlet prosjektkostnad er angitt som runde summer fordi det fortsatt kan være noen mindre beløp for konsulentbistand i forhandlingsperioden som ikke er fakturert. Differensen reflekterer differansen mellom AFs samlede krav og forlikstilbud på NOK 3 353 804.- avrundet til MNOK 3,4.

Våre rettslige posisjoner

Formelt har ikke AF ivaretatt standardkontraktens retningslinjer for å fremme og dokumentere krav, som derfor (kan) avvises.

Borettslaget bestrider både grunnlagene for fremsatte krav og konsekvensene av påståtte grunnlag.

Borettslaget er innforstått med at byggherren har risikoen for eksisterende forhold som ikke kunne avklares i forkant. Borettslaget har derfor risikoen for blant annet råteskader i bærekonstruksjonen og har akseptert tilleggskrav for slike forhold, men ikke kravomfanget som er fremsatt av AF.

Sverdrupsgate 1 er en typisk bygård fra 1890-tallet, som er bygningsteknisk godt kjent av profesjonell rehabiliteringskompetanse og beskrevet blant annet i byggdetaljblader fra Byggforsk. Det som er opplyst om enkelte avvik fra AFs forutsetninger er etter vårt syn godt innenfor det påregnelige.

Borettslaget mener også at totalentreprenøren har ansvaret for å avdekke og/eller forberede for forhold som typisk vil forefinnes. De konsekvensene AF påberoper seg må for en vesentlig del henføres til mangelfulle forberedelser for påregnelige forhold.

Totalentreprenøren har ansvaret for teknisk-økonomisk og fremdriftsmessig rasjonell løsning og gjennomføring. AFs tilleggskrav reflekterer etter vårt syn ikke dette ansvaret.

AFs krav er urimelig høye for de arbeidene kravene viser til. Styret oppfatter sluttoppgjøret som et forsøk på å blåse opp tilleggskrav for å dekke inn forhold AF selv har ansvar og risiko for.

Et springende punkt i saken er hvor mye tilleggstid AF kan ha krav på som følge av de forholdene byggherren har risikoen for, herunder i hvilken grad AFs egne produksjonsplaner er styrende for hvordan endrede forutsetninger skal håndteres. En annen gjentakende problemstilling har vært i hvilken grad AFs interne kalkyleforutsetninger har betydning for håndtering av kompensasjon for endringer.

Det er altså uenighet om formaliteter, realiteter og hvilke konsekvenser faktiske forhold har i kontraktsforholdet.

Konklusjon og anbefaling

Når styret har kommet til å anbefale for generalforsamlingen å akseptere AFs forlikstilbud er det ikke uttrykk for at borettslagets rettslige posisjoner er svake. Styrets anbefaling bygger på en økonomisk vurdering av risiko og ulemper over tid.

Resonnementet kan kort oppsummeres som følger:

- Vi må anta at om saken går for retten så vil AFs krav i det vesentlige være som fremsatt i sluttoppgjørskravet, i alt MNOK 21...., med tillegg for morarenter for omstridte, ikke betalte krav. Per rettsavgjørelse kan det samlede kravet utgjøre om lag MNOK 23. Morarentekravet vil være en direkte konsekvens av øvrige krav AF måtte få rettens tilslutning til.
- Vi må legge til grunn en høy sannsynlighet for at partene må bære egne saksomkostninger, med en liten risiko for at vi må bære motpartens og en tilsvarende mulighet for at de må dekke våre. Egne prosessomkostninger kan antas å utgjøre i størrelsesorden MNOK 1-3 avhengig av arbeidsomfang og anke eller ikke.
- En rettslig prosess vil forhåpentligvis være sluttført i løpet av 2024, men man må ta høyde for at den kan ta lenger tid og eventuelt bli anket, med den følge at saken verserer også ut 2025. Frem til rettskraftig avgjørelse foreligger, kan usikkerhet om utfallet gjøre det vanskelig å prise og omsette leiligheter i borettslaget.
- En økonomisk rasjonell aktør må kreve at forventet utfall fra en rettslig prosess er betydelig bedre enn forlikstilbudet med tillegg for forventede prosesskostnader og morarenter. Differansen skal kompensere for risiko og en lang periode med begrenset omsetningsverdi for leiligheter i gården.

Styrets vurdering er at en rettslig prosess ikke kan forventes å gi tilstrekkelig kompensasjon for ulemper og risiko.

Styret er klar over at konklusjonen bygger på subjektive sannsynligheter og individuelle forutsetninger.

Styrets vurdering er at selv om forhandlingene ikke førte til et forlik vi kunne anse som innenfor rimelighetens grenser, så er den risikojusterte differensen utilstrekkelig. Det er ikke sannsynliggjort at et rettsoppgjør vil dekke både forventede merkostnader (prosesskostnader og morarenter) og økonomisk kompensasjon for risiko over aktuelt tidsperspektiv.

Styret vil peke på særlig to forhold som avgjørende for den enkeltes vurdering av sin stemmegiving:

For å foretrekke et rettslig oppgjør bør du:

- 1) Ha råd til et sluttresultat som er samlet sett dårligere enn foreliggende forlikstilbud.
- 2) Være trygg på at det ikke er nødvendig eller ønskelig å selge leiligheten før om to år, for å unngå å realisere markedets prising av den usikkerheten en rettssak representerer.

Om punkt 2 er det viktig å huske på at potensielle kjøpere skal opplyses om saken, men vil ha mindre innsikt og begrenset incitament til å sette seg inn i den enn du har selv. Vurderingen må derfor ta høyde for at potensielle kjøpere velger å ikke realitetsvurdere prospektet, eller inntar pessimistiske vurderinger av saksutfallet som grunnlag for budgiving.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtok å godta AFs forlikstilbud. Styret fikk fullmakt til å gjøre nødvendige låneopptak for å dekke merskostnadene.

Styret 09.01.2024

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kaja Nybråten Aresvik

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall andeler som har avgitt stemme: 28

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Forlikssavtale med AF

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

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

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

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

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

Resultat etter avstemning av beslutningssak

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

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt.

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

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sverdrups gate 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

Vedtekter

For

Borettslaget Sverdrups gate 1 org nr 948 676 141

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

4-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseier er en juridisk person.

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

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

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

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

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9 Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSEGLR FOR SVERDRUPSGT. 1

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

RO I LEILIGHETEN:

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

HUSDYRHOLD:

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

AVFALLSHÅNDTERING:

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

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

RENHOLD:

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

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:

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

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

MARKISER ETC.:

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

MOTORKJØRETØYER:

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

--ooOoo--

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

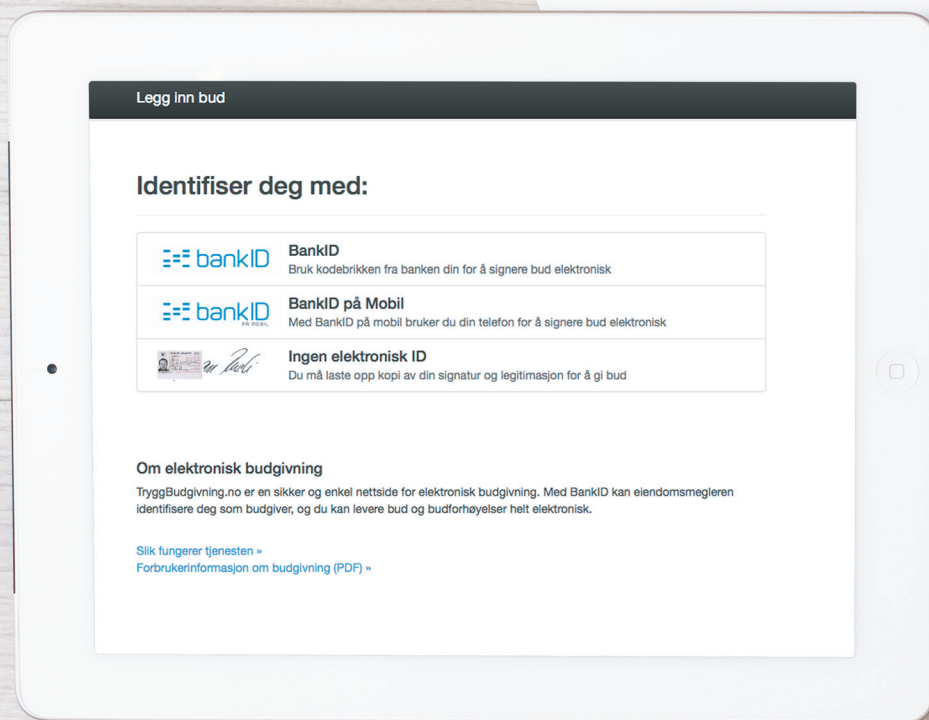
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3270602/mlwmhgvpay>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Morten Melsom

EIENDOMSMEGLER MNEF / PARTNER

92 03 71 16

mme@eie.no

EIE Torshov & Nydalen

Premium rådgivning

EIE Torshov & Nydalen

Møt en eiendomsmegler på Torshov i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Torshov kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Torshov eiendomsmegling ble etablert i 2001 og er et av meglerkontorene som har holdt til lengst på Torshov. Vi har av den grunn lang erfaring og meget god kunnskap om nærmiljøet. I 2016 valgte Torshov eiendomsmegling AS å bli EIE-kontor. EIE har vært bransjens vekstvinner og prisbelønnet i mange år. På Torshov har vi vært mest omsettende kontor de siste årene, hvor vi hjelper kjøpere og selgere gjennom prosessen hver eneste dag. Vi både kan og elsker eiendomsmegling og nettopp på grunn av dette kan vi vise til meget fornøyde boligselgere og boligkjøpere. Vi er ikke redd for å tenke utradisjonelt og innovativt. Dette, kombinert med EIEs fokus på kompetanse og trygghet, vil gi deg det ultimate av det vår bransje kan tilby.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no