



王

Sverdrups gate 17 A

0559 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	15
Informasjon & dokumenter	132
Kort om oss	239

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 17 A, 0559 Oslo, Etasje: 5

MATRIKKEL

Andelsnr. 24 Orgnr. 994848399 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 56 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 48 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 4 kvm

AREAL

Primærrom: 48 kvm, Bruksareal: 56 kvm, Grunnflate: 78 kvm,

BRA-i: 48 kvm , BRA-e: 8 kvm , TBA: 4 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke 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

2

BYGGEÅR

2006

TOMT

Fellestomt 455 kvm

PRISANTYDNING

5 490 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tim Roar Fauske

Takstdato: 10.05.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 308 286,- pr. 31.12.12

Andel fellesformue: kr. 22 656,- pr. 31.12.12

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 490 000,- (Prisantydning)

kr 308 286,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 798 286,- (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 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 799 486,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 807 736,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 208,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Kabel-TV og internett, trappevask, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Carl Andreas Lindstrøm,

Martine Lindstrøm

Beskrivelse

PARKERING

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering i området.

Prisene gjelder for ett år:

Skal du betale for en bensinbil, dieselbil, hybridbil eller ladbar hybridbil, kan du velge å betale hele beløpet samlet eller månedlig delbetaling.

Priser indre by

Indre by er bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene. Dette er beboerparkeringszone A, B, C, D og E.

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5940 kroner
Elbil: 2000 kroner
Motorsykkkel og moped: 2970 kroner
El-motorsykkkel og el-moped: 1000 kroner

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, vintageskatte, bli med på grilling i parken, eller nyte uteservering under åpen himmel og stemningsfulle lysslynger.

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 bruktmarked 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.

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, 455 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskeisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Boligen sogner til Lakkegata barneskole (1.-7. trinn) og Sofienberg ungdomsskole (8.-10-trinn). Området har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

FRITIDSTILBUD

Nærområdet kan også by på fotballbaner, basketballbaner, lekeplasser, idrettshall, svømmehall, skateramp og treningssentre.

Innhold

BYGGEMÅTE

Klassisk bygård over fem etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendige pussede fasader. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med båndteking(ikke besiktiget).

Dører og vinduer:

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Takvinduer med to-lags isolerglass fra

2005. Vindu med to-lags isolerglass fra 2007. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2009.

Ventilasjon:

Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter.

PRIMÆRROM

Primærrom:48 kvm

Følgende rom er inkludert i P-rom: entré/gang, bad, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning.

BRUKSAREAL

Bruksareal: 56 kvm

BODER

Leiligheten disponerer tre boder. En bod på etasjeplan på 2 m2. En bod i trappegang/halvetasje på 1 m2 og en bod i kjeller på 5 m2.

Tilliggende bod stor 2 kvm og 1 kvm i trappegang som er angitt som BRA-e ligger på/i fellesareal

Boden i kjeller stor 5 kvm som er angitt som BRA-e ligger på/i

fellesareal

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

VÅTROM -BAD

Bad fra 2007 ifølge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt platehimling med downlights og taklampe. Dushjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur. Servantbenk i treverk og ovenpåliggende servant i porselen med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Oso varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i bad. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Avtrekksventil i himling med mekanisk avtrekk ut av bygget.

KJØKKEN

kjøkkeninnredning med slette fronter i høyglans hvit utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Lysarmatur med stikkontakt under overskap. Nedfelt induksjonstopp(2022) og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap og fryseskap plassert under benkeplate. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

LOFT - INNREDET

Loftsetasjen er innredet. Leiligheten ble etablert i 2006/07. Gulvflater med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte hvite innerdører.

ILDSTEDER / SKORSTEINER INNENDIG

Skorstein fra byggeår. Det er ikke tilkoblet ildsted på befaringsstidspunktet

ETASJESKILLER - 5 ETASJE

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling av stue/gang.

TEKNISK ANLEGG, VVS ANLEGG

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern(i soverom 2). Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Oso varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i bad. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter. Oppvarming med elektrisitet og elektriske varmekabler på bad.

ELEKTRISK ANLEGG

Sikringsskap plassert i gang. Automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 10.04.2008 som omhandler bruksendring.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen datert 23.10.2007. Disse samsvarer med dagens bruk av boligen, men kjøkken og stue har byttet plass.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2006/07.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet og elektriske varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

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 i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 208,- pr.mnd.

Kabel-TV og internett, trappevask, felles byggforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, vaktmestertjeneste, forretningsførsel m.m

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 93727003787, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 24.04.2024: 1 604 447

Andel av saldo: 49 408

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2039)

Lånenummer: 93727003795, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 24.04.2024: 4 275 935

Andel av saldo: 184 615

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2038)

Lånenummer: 93727003809, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 24.04.2024: 1 686 994

Andel av saldo: 69 402

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.09.2034)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Borettslagets regnskap pr. 31.12.2023 viser et årsresultat på kr 801 110,-. Generelt har borettslaget hatt inntekter og kostnader som forventet i 2023.

Sameiet hadde driftsinntekter på kr 1 589 567 og kostnader på kr 801 110.

For 2024 er det budsjettert med driftsinntekter på kr 1 680 728, kostnader på kr 2 284 000 og et årsresultat på minus kr 604 110.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Skadeforsikring NUF Polisenummer: SP445469

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 180 452,- Som sekundærbolig Kr. 4 485 718,-

BORETTSLAG

Borettslag: Borettslaget Sverdrupsgate 17, Orgnr: 994848399

Borettslaget består av 26 andeler.

Renhold av trapper utføres av eksternt firma.

Vaktmestertjenester blir utført av Profesjonell.

FORRETNINGSFØRER

USBL

STYREGODKJENNING

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

FORKJØPSRETT

Ingen forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt iht. husordensreglene.

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

DIVERSE

Følger ikke med: Pendellampe over kjøkkenbord, spill i gang.

ANNET

Er det noe kjøper bør opplyses om, som ikke er så lett å oppdage ved fysisk besiktelse av boligen?

Knotter på stekeovn for styring av stekeplater er ikke i bruk, ettersom den nye platetoppen har egen touch-styring. Vifta på badet kan vibrere noe (litt ekstra støy) i kort tid etter den skrues på, men dette avtar som regel innen noen sekunder/minutter.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder

alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

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.

Rettighetshavere til eiendomsrett

Heftelser på borettslagets eiendom:

1895/992988-1/105 Bestemmelse om bebyggelse
27.06.1895

Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser

1902/900563-1/105 Bestemmelse om gjerde
22.05.1902
Med flere bestemmelser

1902/900564-1/105 Bestemmelse om gjerde
30.08.1902
Med flere bestemmelser

1997/56281-1/105 Erklæring/avtale
15.09.1997
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:11
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:360
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:1
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:2
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:3
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Grunndata

1895/900088-2/105 Registrering av grunn
06.04.1895
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:569
Rettigheter på andre eiendommer
Rettigheter på 0301-228/11
Rettigheter i eiendomsrett

1997/56280-1/105 Erklæring/avtale
15.09.1997
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:360

rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:1
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:2
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:442 Snr:3
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:444
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser

Rettigheter på 0301-228/442/0/1-3
Rettigheter i eiendomsrett

1997/56282-1/105 Erklæring/avtale
15.09.1997
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:11
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:360
rettighetshaver:Knr:0301 Gnr:228 Bnr:444
Best. om bruk av gårdsrom
Rett til anlegg og vedlikehold av tekniske ledninger
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

2010/19587-2/201 Registrering av borettslagsandel
08.02.2010

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.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 490 000,- (Prisantydning)
kr 308 286,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 798 286,- (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 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 799 486,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 807 736,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

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

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Look (Kr.2 875)

Markedspakke 1 - look (Kr.18 575)

Oppgjør (Kr.7 500)

Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 798 286,-) (Kr.52 184,57)

Tilrettelegging (Kr.11 000)

Visningshonorar (Kr.2 500)

Grunnpakke borettslag (Kr.18 765)

Totalt kr. (Kr.113 399,57)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

50-24-0075

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

In-Vest Eiendomsmegling AS
EIE Røa, Skøyen & Ullern
Org. nr: 945064358
Griniveien 10
0756 Oslo
Tlf: 22 51 11 11

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Petter A.P. Jordbakke

SAKSBEHANDLERE

Andreas Fostad Loeng

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Eiendomsmeglerfullmektig

Mob: 97 63 09 36 / E-post: alo@eie.no

DITT NYE
HJEM?



















































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no













































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



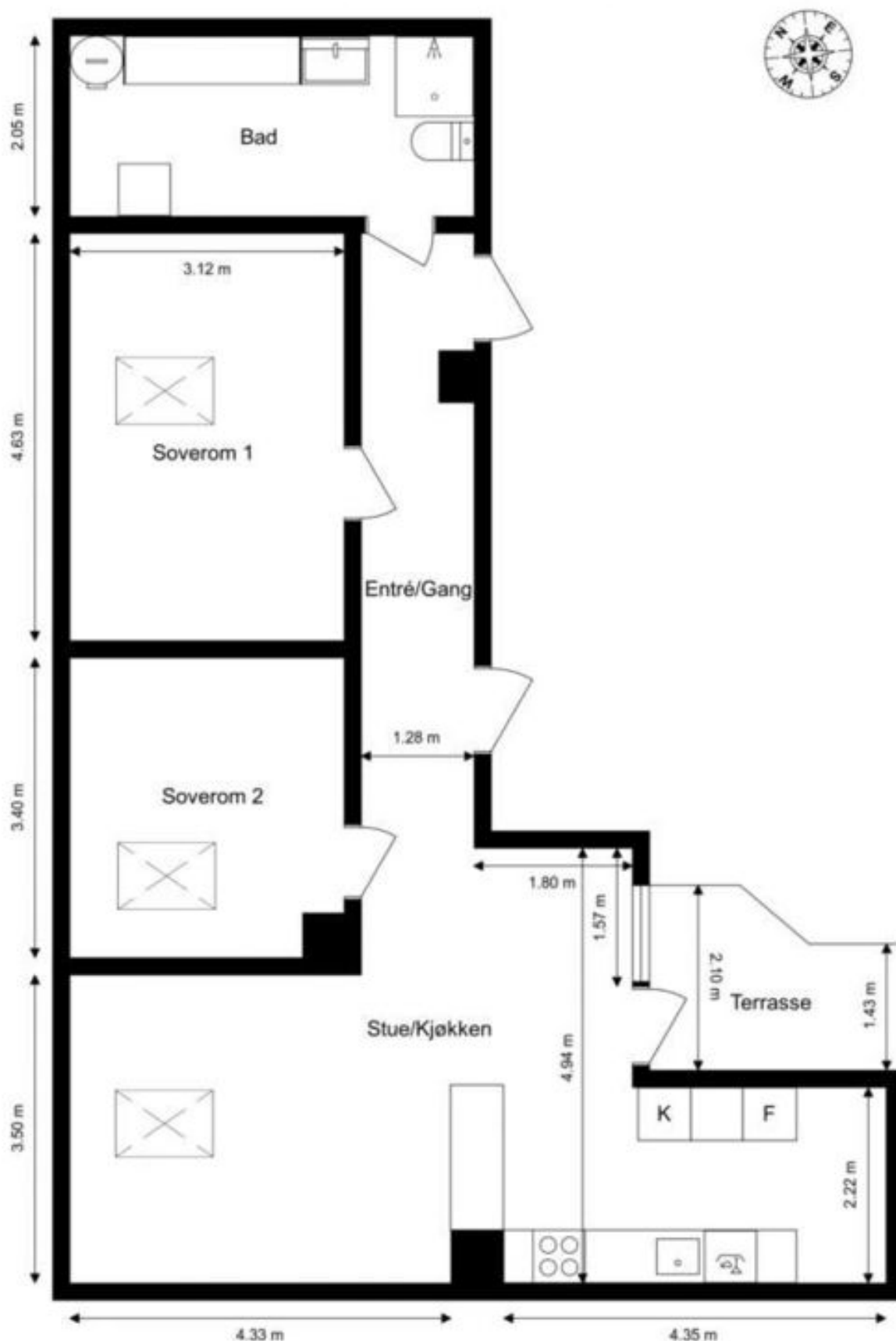






Sverdrups gate 17 A, 0559 OSLO

Leilighet. - 5.etasje.





Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling













UIO Naturhistorisk museum

Velkommen til Naturhistorisk museum!
Inngangsbillett til Botanisk hage er friligg.
Har du lyst bli medlem? Ønsker du å støtte hagen?
Vennst: #07004
Eller legg igjen et beløp i kassa.

Welcome to the Natural History Museum!
Entrance fee to the Botanical Garden is voluntary.
Would you like to support the Garden?
Vennst: #07004
Or leave a contribution in the cash box.





















MANGIAMO

Gjelder ikke
buss i rute

RISTORANTE
& BAR

MANGIAMO



ANTE

R

AMO



untatt

MANGIAMO

Bar & vinhus

Stenornsbakt pizza

Fersk pasta

Hjemmelaget is

Cocktailbar

ROLL LUCH













VINMONOPOL

KIWI mini
pris

7

 **APOTEK 1**

WAYNE'S COFFEE

SKIN^{BY}ME

CARL BERNER BLOMST

THRANA KLINIKKEN





**coop
mega**

7-22 (8-21)



MESTER

GRØNN

+ APOTEK 1

Kaffebrenneriet



I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



CARL BERNER

PASSASJEN

BERNER













R/S Schous Bryggeri
ETABL 1821

BETTOLA
COKTAIL BAR

VENNLIGST
VENT HER

EN AV VÅRE
ANSATTE VIL
VISE DEG TIL
BORDET

HOLD MINST
1 METER

AVSTAND

Kun bordservering.









VÅREN 2020



THESE FOLK AMERICANA
HEDSLEY'S MOUNTAIN DRIFTERS
THE HOUSE LIGHTS
TOMERWON, AUTOSTAD HIL



THESE FOLK AMERICANA
HEDSLEY'S MOUNTAIN DRIFTERS
THE HOUSE LIGHTS
TOMERWON, AUTOSTAD HIL



THESE FOLK AMERICANA
HEDSLEY'S MOUNTAIN DRIFTERS
THE HOUSE LIGHTS
TOMERWON, AUTOSTAD HIL



THESE FOLK AMERICANA
HEDSLEY'S MOUNTAIN DRIFTERS
THE HOUSE LIGHTS
TOMERWON, AUTOSTAD HIL

THESE FOLK AMERICANA
HEDSLEY'S MOUNTAIN DRIFTERS
THE HOUSE LIGHTS
TOMERWON, AUTOSTAD HIL

R
IKSSCENEN



Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





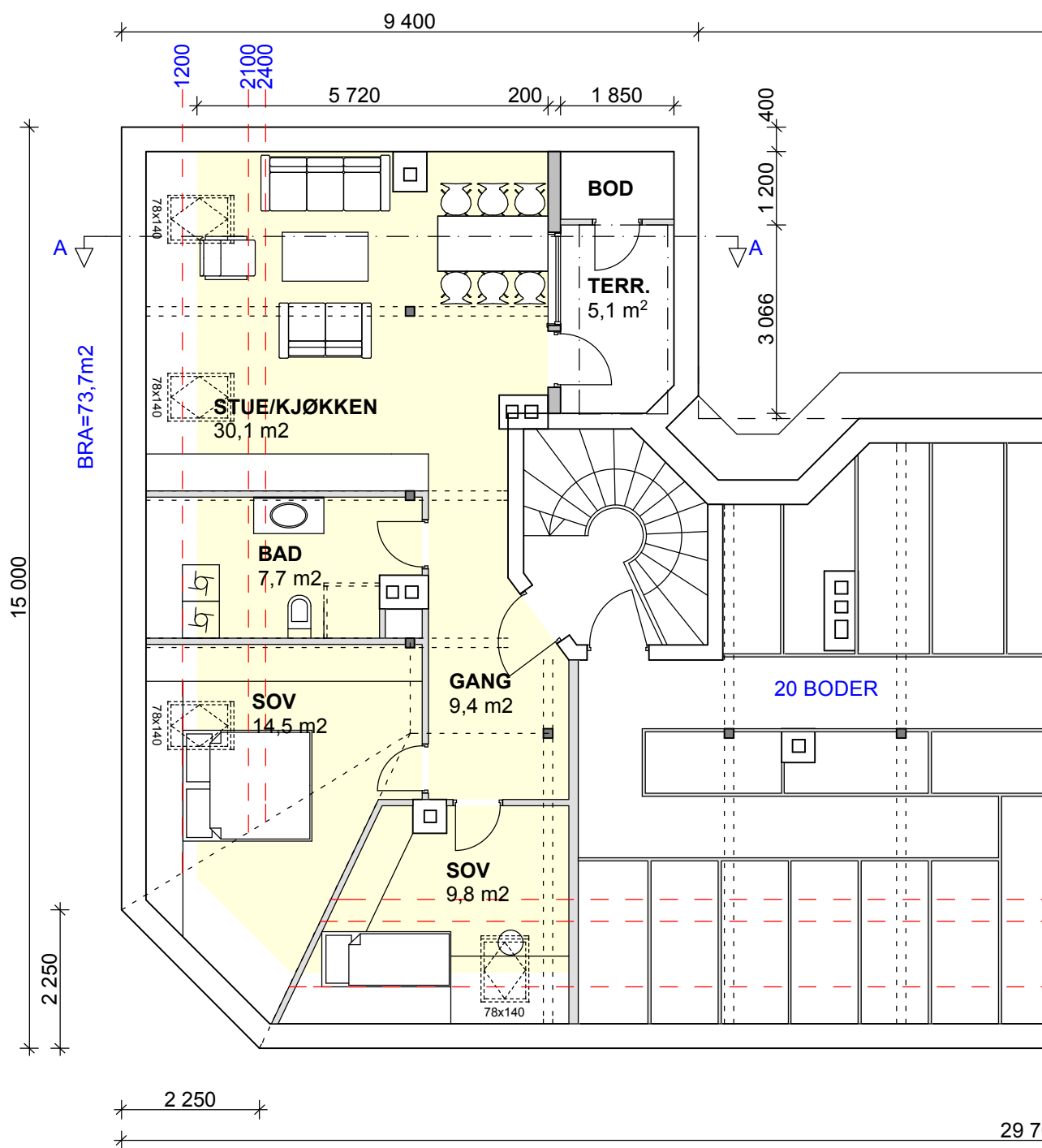


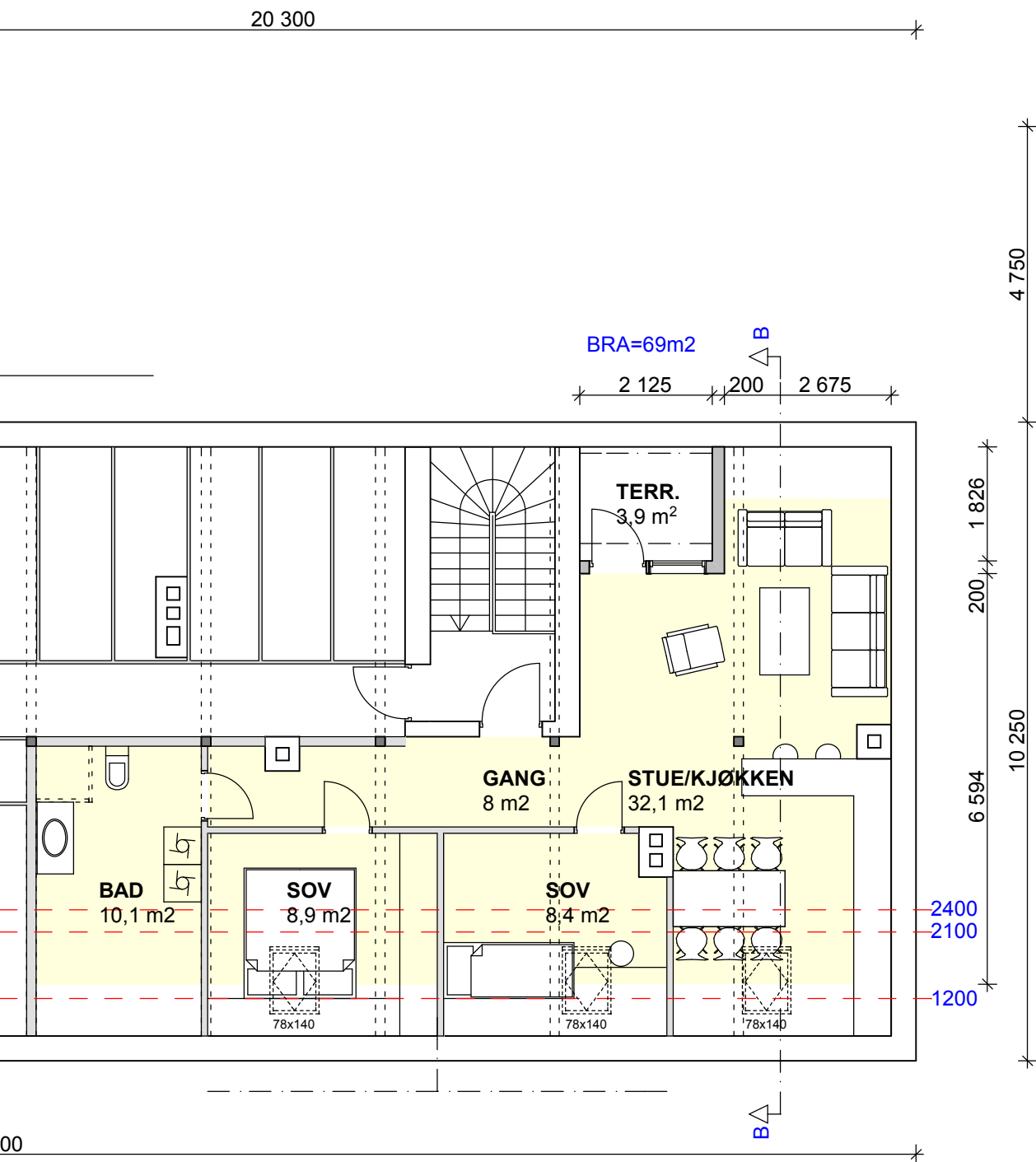




INFORMASJON & DOKUMENTER







Adresse
Sverdrups gate 17
0559 Oslo

Mål
1:100

Dato / rev.
23.10.07

HELLE SJÅVÅG
sivilarkitekt mnal

Mølleveien 4
3440 Røyken
www.sjavag.no

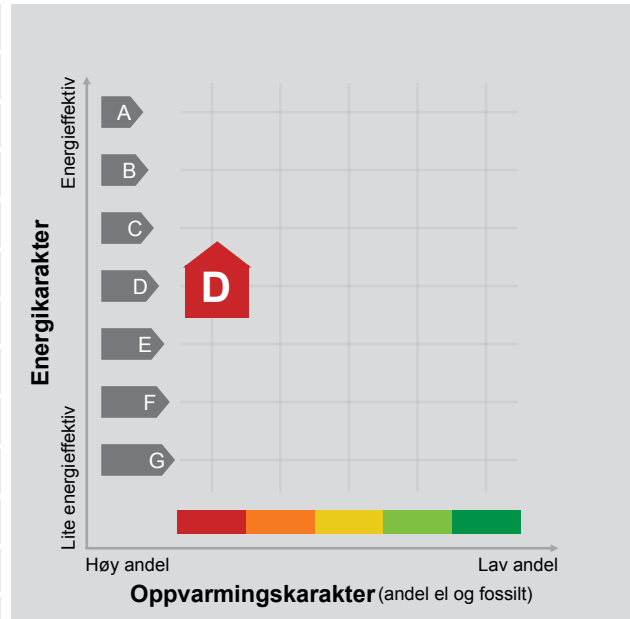
tlf. 31 28 24 77
mob. 90 92 90 32
helle@sjavag.no

Tegn. nr.
A-01

Rev.nr.
C

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 17A
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	444
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576226
Bruksenhetsnummer	H0501
Merkenummer	1889b85f-9e4e-48df-90dc-1b9b010589c5
Dato	15.05.2024



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 7 975 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

7 975 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Montere automatikk på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2006
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	48
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk 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 17A
Postnummer: 0559
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0501
Dato: 15.05.2024 20:10:50
Energimerkenummer: 1889b85f-9e4e-48df-90dc-1b9b010589c5

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 228
Bruksnummer: 444
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80576226

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 2: 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 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

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: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: 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 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Helle Sjøvåg sivilarkitekt MNAL
Mølleveien 4
3440 RØYKEN
helle@sjavag.no

Dato: 10042008

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200609813-23
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Anita Jahnsen

Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERDRUPS GATE 17	Eiendom:	228/444/0/0
Tiltakshaver:	Espen Lande	Adresse:	Bygdøy allé 17, 0262 OSLO
Søker:	Helle Sjøvåg sivilarkitekt MNAL	Adresse:	Mølleveien 4, 3440 RØYKEN
Tiltakstype:	Bygård	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - SVERDRUPS GATE 17

Jamfør plan- og bygningsloven § 99.

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anita Jahnsen - Saksbehandler
Dag Haraldsen - for enhetsleder Mari H. Slagsvold

Kopi til:
Espen Lande, Bygdøy allé 17, 0262 OSLO, espen@kila.no



Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

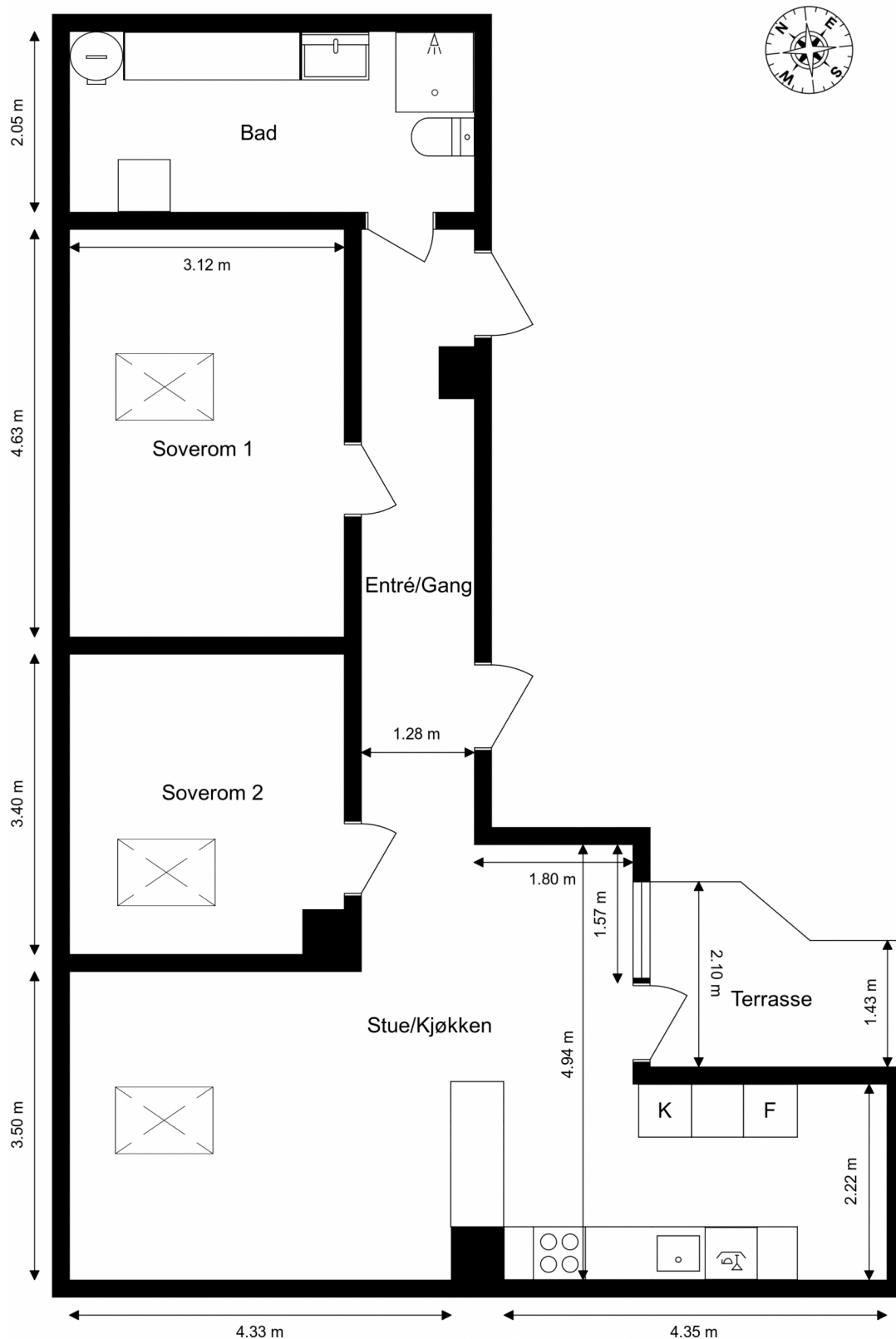
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Sverdrups gate 17 A, 0559 OSLO

Leilighet. - 5.etasje.



Ordernr. 15056021



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 17 borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 1
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.2 Valg av sekretær

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Kong Truong

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Døvre Ayres

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Totalt: 11

Vedtak:

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 11
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 11

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 10
- Antall mot: 0
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsmelding 2023

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

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 65.000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Exit button for 17

Innsender av sak: Akshay Shankar Chawdhry

The button you need to press to exit the building is quite a ways away from the gate. So you need to press the button and move quite fast to make sure it doesn't lock again. This can be especially challenging with snow/ice and if you're carrying things.

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 0
- Antall mot: 10
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 10

Vedtak:

Ikke vedtatt

5.2 Digital doorman

Innsender av sak: Akshay Shankar Chawdhry

The current door caller is really poor. Not only is there no camera, the phone doesn't work and you can't hear what the person is saying (and obviously can't see them).

Resultat etter avstemning av beslutningssak

- Antall for: 0
- Antall mot: 9
- Antall blankt: 0
- Total antall stemmer: 9

Vedtak:

Ikke vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Elisabeth Døvre Ayres er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Akshay Shankar Chawdhry stiller til valg som styreleder.

Valg av styreleder for Styre for Sverdrupsgate 17 borettslag

- Akshay Shankar Chawdhry - 7 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Akshay Shankar Chawdhry for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Even Steinfinsbø, Terje Sparby, Johan Martinius Bergseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Mia Holmsen og Martine Lilleng-Hansen stiller til valg som styremedlem.

Valg av styremedlem for Styre for Sverdrupsgate 17 borettslag

- Martine Lilleng-Hansen - 8 stemmer
- Mia Holmsen - 8 stemmer

Vedtak:

Valgt ble: Mia Holmsen for 2 år.

Valgt ble: Martine Lilleng-Hansen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene til borettslaget krever ikke at det skal velges noen varamedlemmer, men hvis det velges under 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, så kan det velges 1 varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Ingen ble valgt.

Protokoll for Sverdrupsgate 17 borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Kong Van Troung (sign.)	29.04.2024
Protokollvitne	Elisabeth Døvre Ayres (sign.)	30.04.2024

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Sverdrups gate 17 A
0559 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/444
Andelsnr. : 24
Oslo kommune

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 56 m²

Totalt bruksareal (BRA): 56 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.05.2024
Referansenummer	15056021
Meglerforetakets oppdragsnummer	50-24-0075
Hjemmelshaver/selger	Carl Andreas Lindstrøm/Martine Lindstrøm
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	Carl Andreas Lindstrøm/ Martine Lindstrøm.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	14.05.2024 18:07

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sverdrups gate 17 A
Postnummer/sted	0559 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/444
Andelsnr.	24
Borettslag / Sameie	Borettslaget Sverdrupsgate 17
Tomt	Eiet tomt: 455 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	2006.		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Sverdrups Gate 17 beliggende i Bydel Grünerløkka i Oslo kommune. Felles tomt/bakgård for borettslaget. Tomt opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, sittegrupper, lekeapparater og internveier belagt med belegningsstein.

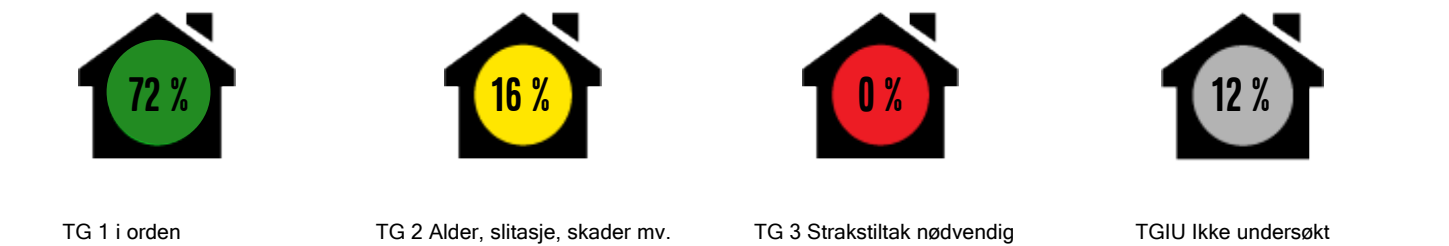
Klassisk byggård over fem etasjer samt kjeller. Gulv mot grunn av betong. Grunnmur og bærende konstruksjoner av naturstein, teglstein og murkonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Utvendige pussede fasader. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med båndteking(ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Takvinduer med to-lags isolerglass fra 2005. Vindu med to-lags isolerglass fra 2007. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2009. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter. Oppvarming med elektrisitet og elektriske varmekabler på bad.

Tre-roms leilighet beliggende i byggets loftetasje(5.etasje). Adkomst via portrom til bakgård og felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av: entré/gang, bad, to soverom og stue med delvis åpen kjøkkenløsning. Utgang fra stue til altan på 4 m2. Adkomst til hems med gulvflate på 4 m2(ALH) fra gang.

Leiligheten disponerer tre boder. En bod på etasjeplan på 2 m2. En bod i trappegang/halvetasje på 1 m2 og en bod i kjeller på 5 m2.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Overflater gulv	8	
Loft - innredet		Overflater gulv	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.etasje.	48	3		51	4
	EntreEntre/gang, bad, to soverom, stue med delvis åpen kjøkkenløsning.	Tilliggende bod på etasjeplan 2m2/ bod i trappegang 1 m2.			Altan.
Kjeller.		5		5	
		Kjellerbod.			
SUM	48	8		56	4
	Total bruksareal: 56 m²				

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer tre boder. En bod på etasjeplan på 2 m2. En bod i trappegang/halvetasje på 1 m2 og en bod i kjeller på 5 m2.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 78 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 48 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 30 m2.

Arealet på hems måles til 4 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Rapport

Våtrom - Bad.

Bad fra 2007 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt platehimling med downlights og taklampe. Dushjørne med innfellbare glassdører og to-greps armatur. Servantbenk i treverk og ovenpåliggende servant i porselen med ett-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Opplegg for vaskemaskin. Oso varmtvannsbereider på 120 liter fra 2007 plassert i bad. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Avtrekksventil i himling med mekanisk avtrekk ut av bygget.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel er verifisert til ca 10 mm.
	TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
	TGIU	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot nabo/fellesareal. Samt at vegger er vurdert til å være brannskiller. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med slette fronter i høyglans hvit utførelse. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Lysarmatur med stikkontakt under overskap. Nedfelt induksjonstopp(2022) og innebygget stekeovn. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Integrert oppvaskmaskin. Integrert kjøleskap og fryseskap plassert under benkeplate. Synlige vannrør av typen rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet	
		Informasjon	Det er ikke montert lekkasjevarsler med magnetventil i benkeskap eller komfyrvakt på kjøkken.

Loft - innredet

Loftetasjen er innredet. Leiligheten ble etablert i 2006/07.

Gulvflater med parkett. Malte veggflater. Malte himlingsflater. Profilerte hvite innerdører.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling/undertak - Overflater vegger - Innerdører - Statikk - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

TG 2

Overflater gulv	Gulvoverflater bærer preg av slitasje og har stedvis knirk. Tiltak kan iverksettes ved behov.
-----------------	---

TGIU

Konstruksjonsoppbygging	Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader på befaringsstidspunktet. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
-------------------------	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Det er ikke tilkoblet ildsted på befaringsstidspunktet.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skorsteiner inne i boligen

Etasjeskiller - 5.etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: kryssmåling av stue/gang.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetsmåling

Skjevhetsmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 8 mm i stue/gang.
--

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør i plast og støpejern(i soverom 2). Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Oslo varmtvannsbereder på 120 liter fra 2007 plassert i bad. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via vindusspalter. Oppvarming med elektrisitet og elektriske varmekabler på bad.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon

 TG 2	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
--	---	---

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Synlige avløpsrør av støpejern i soverom 2. Det er uklart hvilken funksjon røret har. TG2 er satt for å belyse alder. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	--

 TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
--	------------------	--

Hovedstoppekran	Stoppekran er plassert utenfor boenhet. Ikke hensiktsmessig mht lekkasjeprosedyr.
------------------------	--

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i leiligheten. Laveste-høyeste: 0,35-3,16 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i gang. Automatsikringer. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: 2006/07.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: nei.

Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget: nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samsvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
--	---	--

Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Røykvarsler tilkoblet felles varslingsanlegg. Brannslukkningsapparat med pulver fra 2023.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier
	TGIU	Brannskiller Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør med kikkehull, sikkerhetslås, brannklasse B30 og lydklasse 35db. Takvinduer med to-lags isolerglass fra 2005. Vindu med to-lags isolerglass fra 2007. Balkongdør med to-lags isolerglass fra 2009.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vinduer - Takvinduer - Dører
		Takvinduer Takvinduer er erfaringsmessig å betrakte som risikoutsatt knyttet til inndriv av vann/kondens med påfølgende skader.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til altan på 4 m2. Trekonstruksjon belagt med membran og tilfarergulv med trebord. Rekkverk av murkonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,90 meter.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)
	TG 2	Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom Tettesjiktet er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke observert tegn på lekkasjer eller skader. TG2 er valgt for å belyse alder og tilstand. Rekkverkhøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 06.05.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

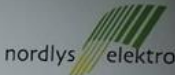
Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Installatørens navn : Nordlys Elektro AS Adresse : Trondheimsveien 405 Tlf : 22160300 Vakt tlf : 45831051					
Kurs nr:	Kursfortegnelse for: Sverdrups gate 17, Leil 1.			Sikring og korr	Kabel og tverrsnitt.
1	Overbelastningsvern/hovedsikring			3x32A	3x16
2	Over spenningsvern				
3	Komfyr			20A	2x4
4	Bad			16A	2x2,5
5	Vaskemaskin.			16A	2x2,5
6	Oppvaskmaskin			16A	2x2,5
7	V.V.B			16A	2x2,5
8	Stue.			16A	2x2,5
9	Gang og soverom 2.			16A	2x2,5
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					

Beskrivelse - [Kursoversikt.]



Beskrivelse - [Sikringsskap.]



Kommentar - [Sluk på altan.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone.]



INNKALLING 2024

Sverdrupsgate 17 borettslag

Onsdag 24.04.2024 kl. 10:00

Digitalt via "Bonabo" 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.

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

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 Sverdrupsgate 17 borettslag

Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Bonabo" på Usbl.no.

Periode for kommentarer og spørsmål fra eiere til styret i forkant av avstemming:
24.04.24 kl 10.00 - 26.04.2024 kl. 10.00

Periode for avstemming:
26.04.24 kl. 12.00 - 28.04.24 kl. 23.59

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 Exit button for 17
- 5.2 Digital doorman

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før onsdag 24.04.2024 kl. 10:00 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 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.

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

5. Andre saker

5.1 Exit button for 17

Innsender av sak: Akshay Shankar Chawdhry

The button you need to press to exit the building is quite a ways away from the gate. So you need to press the button and move quite fast to make sure it doesn't lock again. This can be especially challenging with snow/ice and if you're carrying things.

Forslag til vedtak: Have the exit button next closer to the door

Styrets innstilling: Styret foreslår at det stemmes "mot", og at styret heller undersøker muligheter for å forlenge tiden låsen er "åpen".

På grunn av sikkerheten bør knappen være plassert med en viss avstand fra porten. Det er mulig å flytte den noe nærmere, ellers kan det kanskje være mulig å forlenge tiden før den låses igjen. Dette vil medføre kostnad til elektriker eller låsesmed.

5.2 Digital doorman

Innsender av sak: Akshay Shankar Chawdhry

The current door caller is really poor. Not only is there no camera, the phone doesn't work and you can't hear what the person is saying (and obviously can't see them).

Forslag til vedtak: Ideally, we could get a digital doorman. But if the cost is too high for that, we should at least fix the phones so you can hear what the person on the other side is saying

Styrets innstilling: Styret foreslår at det stemmes "mot" forslaget, men styret vil finne fram til den beste løsningen med tanke på funksjonalitet, brukervennlighet og kostnadsnivå.

Styret har tidligere undersøkt muligheten for nye ringeklokker med kamera. Etter innhenting av tilbud ble det konkludert med at det ble for dyrt, og at heller de med ikke fungerende telefon fikk ny. Styret mener at forslaget fortsatt kan være aktuelt, men det må utredes nærmere med tanke på teknologivalg (med kamera, med "mobilåpning" eller standard) og kostnad.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elisabeth Døvre Ayres (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Even Steinfinsbø (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Terje Sparby (Fra 2023 - 2024)
Styremedlem, Johan Martinius Bergseth (Fra 2023 - 2024)

*(§ 8 Styret, (1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 1 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.
Generalforsamlingen velger styret.)*

Ingen av dagens styremedlemmer ønsker gjenvalg. Det tas gjerne i mot benkeforslag under "høringsperioden" fra 24.04 - 26.04.

6.1 Valg av leder

Styreleder Elisabeth Døvre Ayres er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Akshay Shankar Chawdhry stiller til valg som styreleder.

Forslag til vedtak: Akshay Shankar Chawdhry velges som styreleder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Even Steinfinsbø, Terje Sparby, Johan Martinius Bergseth er på valg og stiller ikke til gjenvalg.

Mia Holmsen og Martine Lilleng-Hansen stiller til valg som styremedlem.

Forslag til vedtak: Mia Holmsen og Martine Lilleng-Hansen velges som styremedlemmer.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene til borettslaget krever ikke at det skal velges noen varamedlemmer, men hvis det velges under 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, så kan det velges 1 varamedlem for 1 år.

Styrets innstilling: På grunn av at det foreløpig er få personer som har meldt seg til styreverv, kan det være aktuelt å velge et varamedlem dersom noen vil melde seg til dette. Å ta på seg verv som varamedlem kan være lavere terskel. Et varamedlem kan f.eks steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på møter eller hjelpe til ved behov.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	571 494	563 222
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	393 388	447 968
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-407 280	-439 697
B. Årets endring disponible midler	-13 892	8 271
C. Disponible midler	557 602	571 494
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	686 025	644 534
Kortsiktig gjeld	-128 423	-73 040
C. Disponible midler	557 602	571 494

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

Resultatregnskap 2023 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 589 567	1 475 332	1 510 000	1 680 728
Sum leieinntekt		1 589 567	1 475 332	1 510 000	1 680 728
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 589 567	1 475 332	1 510 000	1 680 728
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 345	6 345	6 000	6 000
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	65 000
Driftskostnad					
Energikostnad		6 694	7 990	9 000	10 000
Kostnad eiendom/lokale	4	53 633	38 371	86 000	60 838
Kommunale avgifter/renovasjon		225 791	192 601	195 000	263 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	5 938	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	701	5 538	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	54 227	51 335	102 000	1 525 000
Revisjonshonorar		5 310	4 969	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		82 492	80 168	82 000	87 000
Andre honorar		53 058	645	3 000	3 000
TV/bredbånd		83 896	173 116	191 000	60 000
Forsikring		174 998	163 857	175 000	186 000
Andre kostnader		3 028	8 892	5 000	5 000
Sum kostnad		801 110	784 450	913 000	2 284 838
Driftsresultat		788 457	690 882	597 000	-604 110
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 467	6 132	0	0
Rentekostnad		413 535	249 046	285 000	441 302
Netto finansposter		395 068	242 914	285 000	441 302
Årsresultat		393 388	447 968	312 000	-1 045 412
Overført til/fra annen egenkapital		393 388	447 968	0	0
SUM OVERFØRINGER		393 388	447 968	0	0

Balanse 2023 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	50 717 235	50 717 235
Sum anleggsmidler		50 717 235	50 717 235
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	5 254
Andre kortsiktige fordringer		955	355
Forskuddsbetalte kostnader		70 560	140 165
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		614 511	498 759
Sum omløpsmidler		686 025	644 534
SUM EIENDELER		51 403 260	51 361 769

Balanse 2023 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 091 208	-1 484 597
Sum opptjent egenkapital		-1 091 208	-1 484 597
Sum egenkapital	8	-961 208	-1 354 597
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	7 656 045	8 063 325
Borettsinnskudd		44 580 000	44 580 000
Sum langsiktig gjeld		52 236 045	52 643 325
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		10 589	4 756
Leverandørgjeld		115 275	66 362
Påløpne renter		2 559	1 922
Sum kortsiktig gjeld		128 423	73 040
Sum gjeld		52 364 469	52 716 366
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 403 260	51 361 769
Pantstillelser	10	52 236 045	52 643 325
Sted: _____	Dato: _____		

Elisabeth Døvre Ayres
Styreleder

Terje Sparby
Styremedlem

Johan Martinius Bergseth
Styremedlem

Even Steinfinsbø
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	808 080	805 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	405 009	232 131
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	376 478	438 169
Sum	1 589 567	1 475 332

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

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	45 000	45 000
Sum	51 345	51 345

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring. Polise nr SP445469.

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

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6300 Leiekostnader lokaler	1 600	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	10 355
6361 Fast renhold	32 611	27 777
6362 Skadedyrutryddelse	11 838	0
6364 Matteleie	834	0
6392 Containerleie/tømming	6 144	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	607	239
Sum	53 633	38 371

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	5 938	5 625
Sum	5 938	5 625

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	556	2 028
6552 Driftsmateriell	146	3 510
Sum	701	5 538

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 206	0
6602 Vedlikehold VVS	38 940	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	13 519
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	8 868
6641 Malerarbeider	0	1 210
6644 Fasade/balkonger	13 081	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	10 000
6648 Vedlikehold dører og porter	0	17 737
Sum	54 227	51 335

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

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 000	0	130 000
Sum innskutt egenkapital	130 000	0	130 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 484 597	393 389	-1 091 208
Sum opptjent egenkapital	-1 484 597	393 389	-1 091 208
Sum egenkapital	-1 354 597	393 389	-961 208

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	93727003809	93727003795	93727003787
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019
Rentesats:	6.10 %	6.10 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.12.2038	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 323 102	5 383 256	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 833 961	4 538 399	1 690 966
Avdrag i perioden:	118 311	218 901	70 068
Lånesaldo 31.12:	1 715 650	4 319 498	1 620 898
Saldo 5 år frem i tid:	1 059 727	3 302 643	1 248 980

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003787	3	94 524	283 572
	3	87 410	262 230
	3	84 801	254 403
	3	78 687	236 061
	1	75 372	75 372
	2	49 915	99 830
	4	45 828	183 312
	1	44 829	44 829
	1	40 743	40 743
	1	38 715	38 715
	4	25 457	101 828
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003795	1	281 611	281 611
	3	209 341	628 023
	5	186 496	932 480
	7	171 229	1 198 603
	1	167 495	167 495
	1	152 228	152 228
	4	144 650	578 600
	4	95 115	380 460
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003809	3	76 010	228 030
	2	70 581	141 162
	17	65 151	1 107 567
	4	59 722	238 888

Note 10 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	7 656 045
Innskuddskapital	44 580 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	52 236 045
Bokført verdi av pantsatt eiendom	50 717 235

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

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

Resultat og balanse med noter for Sverdrupsgate 17 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sverdrupsgate 17 borettslag

Styreleder	Elisabeth Døvre Ayres (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Terje Sparby (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Johan Martinius Bergseth (sign.)	03.04.2024
Styremedlem	Even Steinfinsbø (sign.)	03.04.2024

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 17

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Sverdrupsgate 17 sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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.

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 modifiserer 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.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-08 11:50:53 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Sverdrupsgate 17 borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Elisabeth Døvre Ayres
Styremedlem, Even Steinfinnbø
Styremedlem, Terje Sparby
Styremedlem, Johan Martinius Bergseth

Styret i Sverdrupsgate 17 borettslag består av 1 kvinne og 3 menn.

Virksomhetens art

Sverdrupsgate 17 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne.

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

Sverdrupsgate 17 borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sverdrupsgate 17 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP445469. 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.

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

Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har styret jobbet med å finne løsninger på nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av bygården:

- Fasadearbeider med ombygging av vindusfelt i 1.etasje har endelig fått en oppstartsdato. Oppstart blir 5. august 2024. Disse arbeidene vil i hovedsak berøre leilighet H0102 og H0103 i 17B. Arbeidene styres av USBL Prosjekt.
- I løpet av en regnfull august ble det en vannlekkasje fra takterrasse til leilighet under. Det ble avdekket tett sluk, og det er etter rensing av sluk ikke meldt om fukt eller vanninntrenging.
- Det er oppdaget at ombygging av leiligheter i oppgang B som ble gjort på 80-tallet aldri ble godkjent hos kommunen. Arkitekt anbefalt av USBL er hyret inn for å se på saken med å få dagens planløsning godkjent.
- Det har i løpet av året dessverre blitt tett avløp gjentagende ganger. Tilfellene har skjedd både i helg og sen kveld, og det har blitt tilkalt spylebil. Rørene har nå blitt kamerakjørt tre ganger, og vi har fått rapport som beskriver skader og svakheter på rørene. Det er blitt bedt om pristilbud på utbedring av rørene.
- Det har vært et løst lokk utenfor porten som var til fare for forbipasserende. I vente på å få dette fikset ble det satt opp sikring. Lokket blir reparert, lakkert og satt på nye hengsler.

Styret har også gjennomført tiltak med fokus på bomiljø i form av dugnad. Det ble arrangert en fellesdugnad i sommer hvor alle beboerne gjorde en kjempeinnsats med lusing, vindusvask, maling og opprydding av fellesarealer. Styret sørger også for å leie inn renholdsfirmen til å fjerne tagginger fra bygårdens fasade. Vi har hatt behov for dette ved et par anledninger i løpet av året har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret 03.04.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Sverdrupsgate 17 borettslag

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: Onsdag 24.04.2024 kl. 10:00 - Digitalt via "Bonabo" på Usbl.no

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	In-Vest Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	50240075
Adresse	Sverdrupgate 17 A		
Postnr.	0559	Sted	Oslo
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2017	Hvor lenge har du bodd i boligen?	7 år 0 mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	If Skadeforsikring NUF	Polise/avtalenr	SP445469
Selger 1 Fornavn	Carl Andreas	Etternavn	Lindstrøm

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Aktiv Bygg AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Lagt nytt tak og byttet terrassegulv sommer 2014 (ifølge egenerklæring fra tidligere eier).

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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, tømrerarbeid 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 Omgjort fra loft til beboelig leilighet i 2006 (ifølge egenerklæring fra tidligere eier).

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ja (ifølge egenerklæring fra tidligere eier).

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 Tilstandsrapport fra forrige salg (2017), fra Taksator AS (befaring 7. feb 2017).

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

TILLEGSKOMMENTAR

Byttet termostatt for varmekabel bad 2019 (av faglært; ALFA TERMOGRAFI AS). Malt terrassevegg og beiset terrassebord 2022. Alle innvendige vegger, tak, lister og dører malt 2023/2024. Ny platetopp 2024. Lagt laminat-flis foran terrassedør 2024.

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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Andreas Fostad Loeng
SVERDRUPS GATE 17A

Dato: 07.04.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86488146
7727196

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.228 BNR. 444

Vi viser til bestilling av 20240405 for SVERDRUPS GATE 17A.

GNR. 228 BNR. 444

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.04.1895.

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

460 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



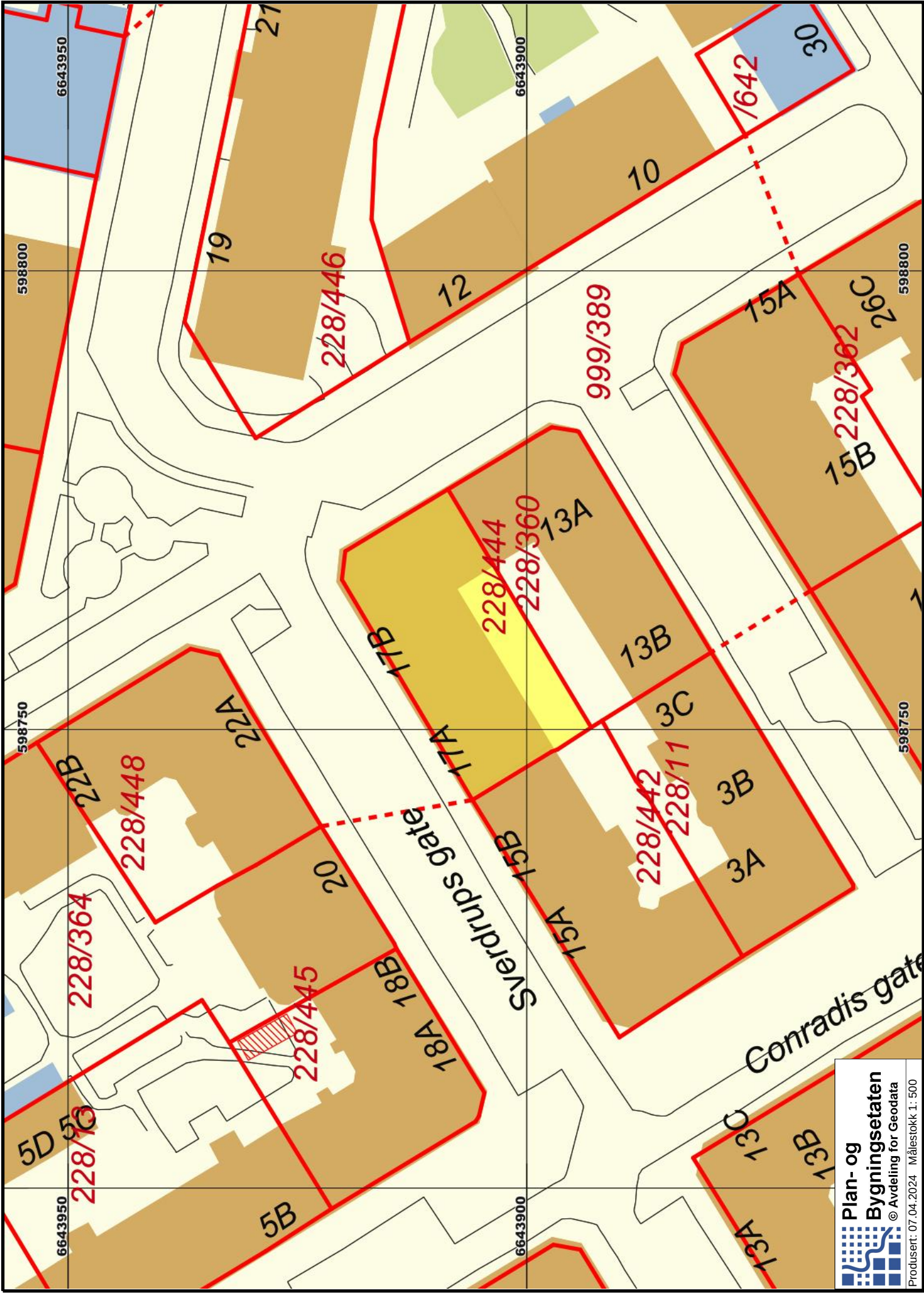
Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 24.04.24 Side 1 av 3

Sverdrupsgate 17 borettslag	Vår ref.:	539/24	Fødselsdato eier:	09.07.1990
SVERDRUPS GATE 17 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	06.04.1990
0559 OSLO	Eiere:	Carl Andreas Lindstrøm, Martine Strøm		
Organisasjonsnr:	994 848 399	Andelsnr:	24	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 208

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån 1	581
	Renter felleslån 1	479
	Renter felleslån 2	973
	Renter felleslån 3	261
	Felleskostnader	3 115
	Avdrag felleslån 2	634
	Avdrag felleslån 3	165

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	303 424	Gjeld siste årsoppg.:	308 286
Klient ajourf. lån:	7 567 375,68	Klient gj. s. årsoppg.:	7 686 045

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 93727003787, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 60

Saldo per 24.04.2024: 1 604 447

Andel av saldo: 49 408

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.03.2039)

Lånenummer: 93727003795, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 59

Saldo per 24.04.2024: 4 275 935

Andel av saldo: 184 615

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 31.12.2038)

Lånenummer: 93727003809, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.04.2024: 6.35% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 24.04.2024: 1 686 994

Andel av saldo: 69 402

Første termin/første avdrag: 30.06.2019 (siste termin 30.09.2034)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Elisabeth Døvre Ayres

Adresse: Schæffers gate 6B

Postnr/-sted: 0558 OSLO

Telefon: Mob.: 90606228

E-post: sverdrupsgate17@mittusbl.no

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 24.04.24 Side 2 av 3

Sverdrupgate 17 borettslag	Vår ref.: 539/24	Fødselsdato eier: 09.07.1990
SVERDRUPS GATE 17 A	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 06.04.1990
0559 OSLO	Eiere: Carl Andreas Lindstrøm, Martine Strøm	
Organisasjonsnr: 994 848 399		

5: Restanse felleskostnader pr. 24.04.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

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

6: Ligning - 2023

	Gjeld:	308 286	Andre inntekter:	798
Annen formue:	22 656	Utgifter:	17 880	

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

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	2 650 000
Andelsnr:	24	Partialobligasjonsnr:	24

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP445469
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0501

Etasje:	5	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Uspesifisert parkering		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

FORKJØPSRETT:

Det er ingen forkjøpsrett i dette borettslaget.

Borettslaget er ikke sikret mot tap av felleskostnader

LIGNING 31.12.2012:

Andel inntekter: kr 92

Andel kostnader: kr 6 816

Andel formue: kr 11 062

Andel gjeld: kr 122 714

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 24.04.24 Side 3 av 3

Sverdrupgate 17 borettslag

Vår ref.: 539/24

Fødselsdato eier: 09.07.1990

SVERDRUPS GATE 17 A

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 06.04.1990

0559 OSLO

Eiere: Carl Andreas Lindstrøm, Martine Strøm

Organisasjonsnr: 994 848 399

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 17 borettslag tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 -
Usbl sine lokaler - Rom 801.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maren H. Dahl

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Maren H. Dahl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Even Stenfinsbø

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 4

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 4

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. 45 000 ,- ble godkjent

5. Andre saker

Ingen andre saker under pkt. 5

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder Elisabeth Døvre Ayres, på valg. Det skal velges styreleder for 1 år. Gjenvalg av styreleder er tillatt.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Døvre Ayres for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Nora V. Scheel, Terje Sparby og Even Stenfinsbø, til valg. Det skal velges opptil 4 styremedlemmer for 1 år. Gjenvalg av dagens styremedlemmer er tillatt.

Vedtak:

Valgt ble: Even Stenfinsbø for 1 år.

Valgt ble: Terje Sparby for 1 år.

Valgt ble: Johan Bergseth for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene til borettslaget krever ikke at det skal velges noen varamedlemmer, men hvis det velges under 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, så kan det velges 1 varamedlem for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Elisabeth Døvre Ayres for 1 år, men hun trer inn som styreleder. Derfor ingen varamedlemmer valgt.

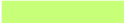
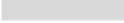
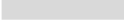
Signatur av møteleder: /s/

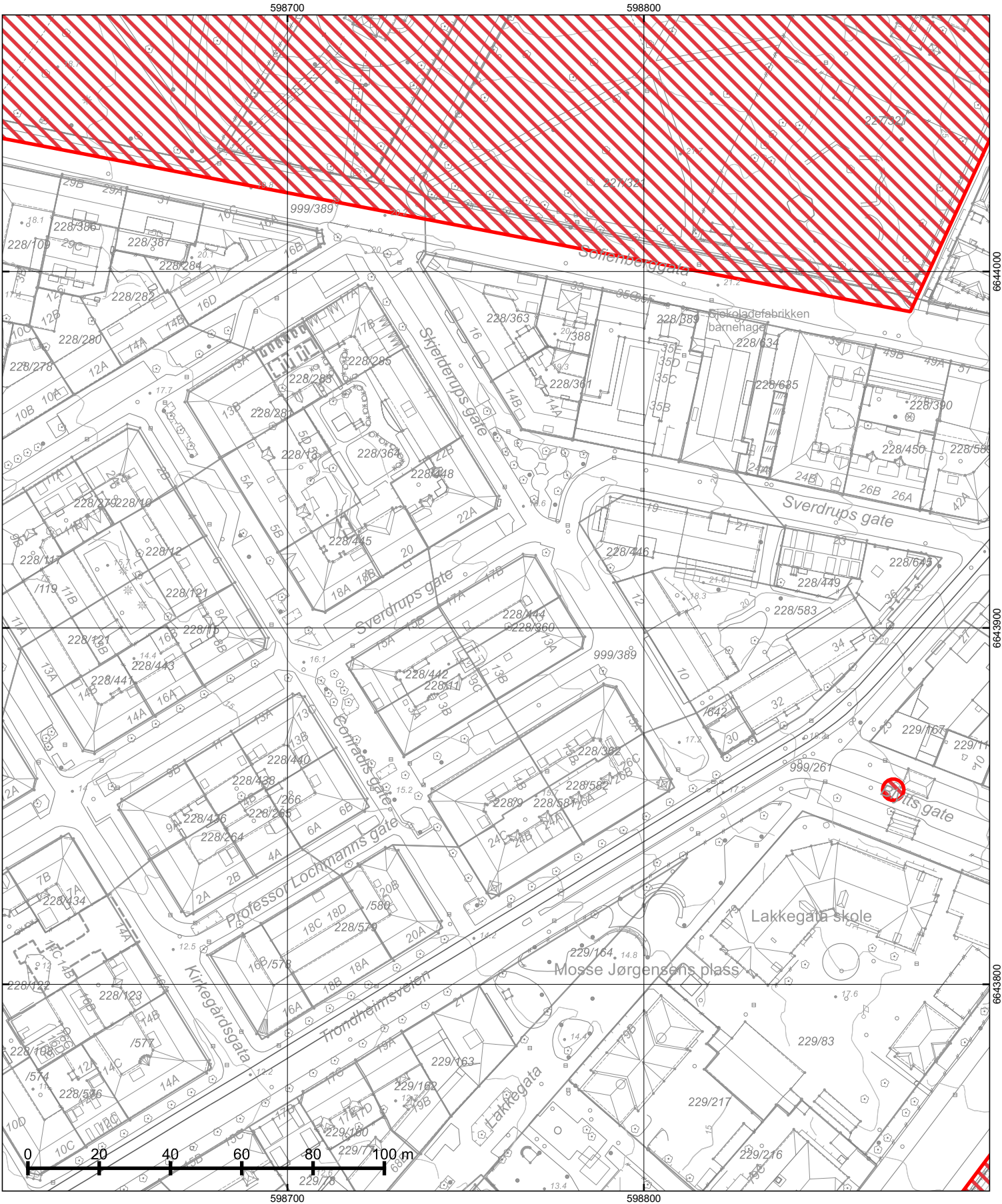
Signatur av protokollvitne: /s/

Møteleder

Protokollvitne

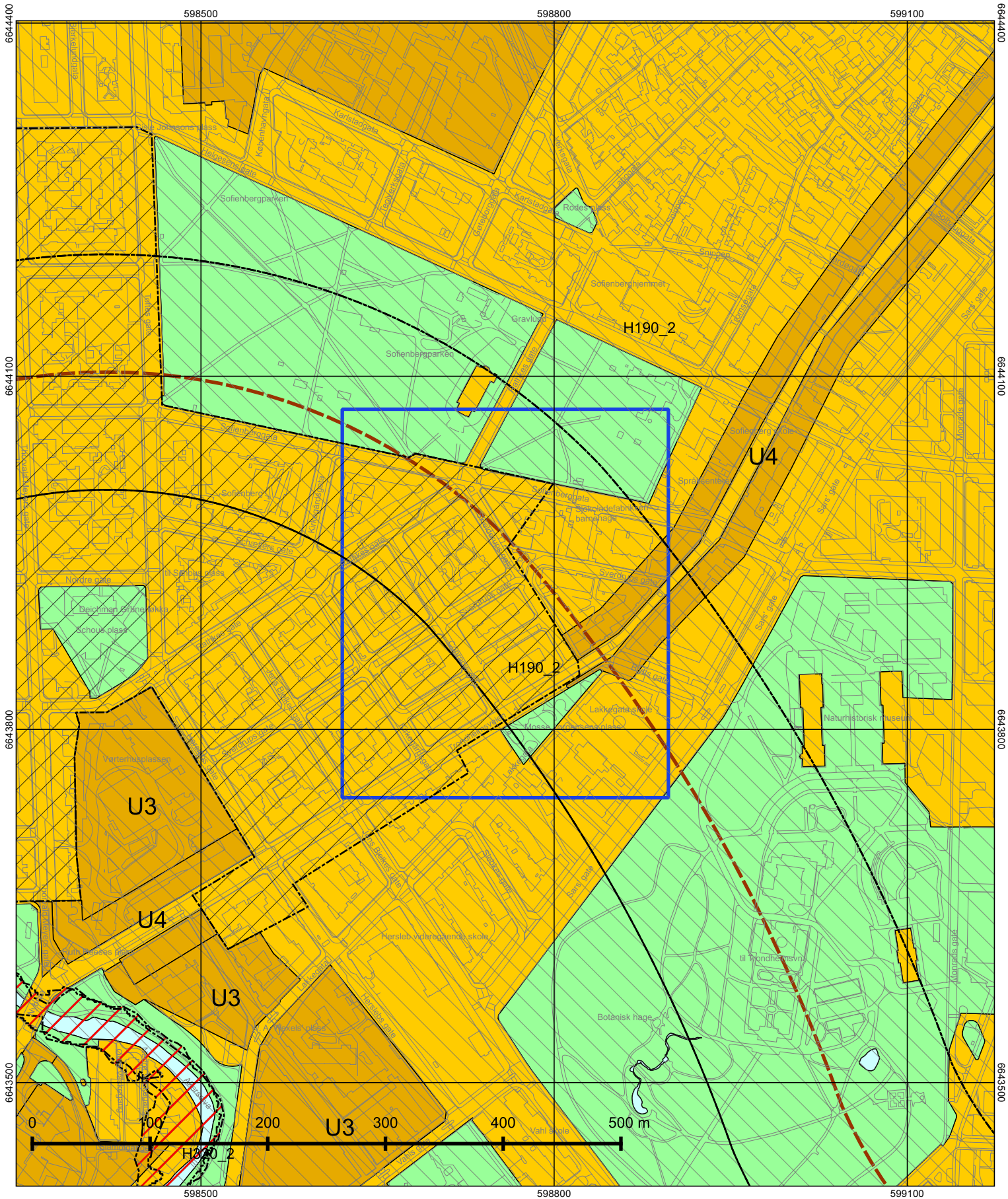
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	72 - Felles lekeareal		Underjordisk anlegg
	74 - Felles gårdsplass		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som inngår i planen
	140 - Bolig/forr./kontor		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	144 - Forr./bolig		Regulert stoyskjerm
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Oppheving av eiendomsgrense
	311 - Annet veiareal		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	316 - Gatetun/gågate		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1110 - Boligbebyggelse		
	1161 - Barnehage		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	3040 - Friområde		
	666 - Spesialområde bevaring allmennyttig		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpInfrastrukturGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	925 - Gesimslinje		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 07.04.2024 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Naturmangfold – Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.
	PlottID/Best.nr: 128799/ 86488146	Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607
	Adresse: SVERDRUPS GATE 17A	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 228/444	



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 07.04.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 128799/86488146

Deres ref.: 12943/ WM264_13_3002607

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

RO- OG ORDENSREGLER FOR SVERDRUPS GATE 17

Endret 27.4.2020 av borettslagets generalforsamling

VELKOMMEN!

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

ANSVAR – OMFANG

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

RO OG ORDEN

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

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

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

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

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

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

FELLESAREALER

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

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

Bod

Bod skal være merket med leilighetsnummer.

Vaktmester

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

KILDESORTERING – AVFALL

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

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

DUGNAD

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

OPPUSSING

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

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

BRUK AV BALKONGER

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

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

DYREHOLD

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

Med vennlig hilsen

Styret i Sverdrups gate 17

S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Sverdrupsgate 17 borettslag

Tid og sted: Tirsdag 28.03.2023 kl. 18:00 - Usbl sine lokaler - Rom 801

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

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 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. 45 000 ,- godkjennes

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Elisabeth Døvre Ayres
Styremedlem, Even Steinfinsbø
Styremedlem, Nora Vedå Scheel
Styremedlem, Terje Sparby

6.1 Valg av leder

Styreleder Elisabeth Døvre Ayres, på valg. Det skal velges styreleder for 1 år. Gjenvalg av styreleder er tillatt.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmer Nora V. Scheel, Terje Sparby og Even Stenfinsbø, til valg. Det skal velges opptil 4 styremedlemmer for 1 år. Gjenvalg av dagens styremedlemmer er tillatt.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtektene til borettslaget krever ikke at det skal velges noen varamedlemmer, men hvis det velges under 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder, så kan det velges 1 varamedlem for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	563 222	551 155
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	447 968	471 445
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-439 697	-459 377
B. Årets endring disponible midler	8 271	12 068
C. Disponible midler	571 494	563 222
Spesifikasjon av disponible midler:		
Restansekonto	5 254	2 743
Mellomregning finansieringsforetak	0	2 743
Andre kortsiktige fordringer	355	48
Forskuddsbetalte forsikr.premie	43 751	40 965
Andre forskuddsbet. kostnader	96 414	82 926
Driftskonto	498 759	483 911
Leverandører	-66 362	-49 135
Påløpne renter langsiktig gjeld	-1 922	-978
Forskudd / overdekning	-4 756	0
Disponible midler	571 494	563 222

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

Resultatregnskap 2022 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 475 332	1 427 760	1 425 000	1 510 000
Sum leieinntekt		1 475 332	1 427 760	1 425 000	1 510 000
Annen inntekt					
Sum inntekt		1 475 332	1 427 760	1 425 000	1 510 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	6 345	6 345	6 000	6 000
Styrehonorar	2	45 000	45 000	45 000	45 000
Driftskostnad					
Energikostnad	4	7 990	6 661	10 000	9 000
Kostnad eiendom/lokale	5	38 371	94 524	96 000	86 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	192 601	185 285	190 000	195 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	7	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	8	5 538	0	1 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	9	51 335	30 945	38 000	102 000
Revisjonshonorar		4 969	4 814	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		80 168	77 307	78 000	82 000
Andre honorar	10	645	14 756	4 000	3 000
TV/bredbånd		173 116	161 185	167 000	191 000
Forsikring		163 857	151 719	164 000	175 000
Andre kostnader	11	8 892	6 449	5 000	5 000
Sum kostnad		784 450	790 615	816 000	913 000
Driftsresultat		690 882	637 145	609 000	597 000
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		6 132	81	0	0
Rentekostnad		249 046	165 781	153 000	285 000
Netto finansposter		242 914	165 700	153 000	285 000
Årsresultat		447 968	471 445	456 000	312 000
Overført til/fra annen egenkapital		447 968	471 445	0	0
SUM OVERFØRINGER		447 968	471 445	0	0

Balance 2022 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	50 717 235	50 717 235
Sum anleggsmidler		50 717 235	50 717 235
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 254	2 743
Andre kortsiktige fordringer	12	355	2 791
Forskuddsbetalte kostnader		140 165	123 891
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		498 759	483 911
Sum omløpsmidler		644 534	613 335
SUM EIENDELER		51 361 769	51 330 570

Balanse 2022 Sverdrupsgate 17 borettslag

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		130 000	130 000
Sum innskutt egenkapital		130 000	130 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 484 597	-1 932 565
Sum opptjent egenkapital		-1 484 597	-1 932 565
Sum egenkapital	13	-1 354 597	-1 802 565
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	8 063 325	8 503 022
Borettsinnskudd		44 580 000	44 580 000
Sum langsiktig gjeld		52 643 325	53 083 022
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 756	0
Leverandørgjeld		66 362	49 135
Påløpne renter		1 922	978
Sum kortsiktig gjeld		73 040	50 113
Sum gjeld		52 716 366	53 133 135
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		51 361 769	51 330 570
Pantstillelser	15	52 643 325	53 083 022
Sted: _____	Dato: _____		

Elisabeth Døvre Ayres
Styreleder

Nora Vedå Scheel
Styremedlem

Terje Sparby
Styremedlem

Even Steinfinsbø
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	805 032	805 032
3650 Innkrevde felleskostn. renter	232 131	162 114
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	438 169	460 614
Sum	1 475 332	1 427 760

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5400 Arbeidsgiveravgift	6 345	6 345
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	45 000	45 000
Sum	51 345	51 345

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

Note 3 - Varige driftsmidler

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

Eiendommen er forsikret i IF Skadeforsikring. Polise nr SP445469.

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

Note 4 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	7 990	6 661
Sum	7 990	6 661

For Polar Kraft: Energikostnaden inkluderer 2% storkundebonus fra Polar Kraft.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	10 355	58 248
6361 Fast renhold	27 777	28 362
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	239	7 914
Sum	38 371	94 524

Vaktmester kun for 2 mnd.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	192 601	185 285
Sum	192 601	185 285

Note 7 - Lisenser, leie av maskiner ol.

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

Konto 6420 gjelder HMS lisens for 2022.

Note 8 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 028	0
6552 Driftsmateriell	3 510	0
Sum	5 538	0

Note 9 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6603 Vedlikehold elektro	0	16 428
6617 Vedlikehold brannvernustyr	13 519	11 423
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 868	0
6641 Malerarbeider	1 210	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 094
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	10 000	0
6648 Vedlikehold dører og porter	17 737	0
Sum	51 335	30 945

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

Note 10 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	645	1 131
6720 Juridisk honorar	0	9 875
6730 Teknisk honorar	0	3 750
Sum	645	14 756

Note 11 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	2 579	0
7719 Møter, div. styret	3 813	4 000
7770 Betalingskostnader	2 191	2 171
7773 Omkostninger innkreving	315	277
7790 Andre kostnader	-6	0
Sum	8 892	6 449

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	0	2 743
1570 Andre kortsiktige fordringer	355	48
Sum	355	2 791

Konto 1570 gjelder renter for 2022 fra Klare Finans AS.

Note 13 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	130 000	0	130 000
Sum innskutt egenkapital	130 000	0	130 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-1 932 565	447 968	-1 484 597
Sum opptjent egenkapital	-1 932 565	447 968	-1 484 597
Sum egenkapital	-1 802 565	447 968	-1 354 597

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

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	93727003809	93727003795	93727003787
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2019	2019	2019
Rentesats:	4.35 %	4.35 %	4.35 %
Beregnet innfridd:	30.09.2034	30.12.2038	30.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	2 323 102	5 383 256	2 000 000
Lånesaldo 01.01:	1 965 388	4 764 130	1 773 505
Avdrag i perioden:	131 427	225 731	82 539
Lånesaldo 31.12:	1 833 961	4 538 399	1 690 966
Saldo 5 år frem i tid:	1 171 722	3 457 460	1 296 949

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003787	3	98 610	295 830
	3	91 189	273 567
	3	88 467	265 401
	3	82 088	246 264
	1	78 630	78 630
	2	52 072	104 144
	4	47 810	191 240
	1	46 767	46 767
	1	42 504	42 504
	1	40 389	40 389
	4	26 557	106 228
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003795	1	295 882	295 882
	3	219 950	659 850
	5	195 947	979 735
	7	179 907	1 259 349
	1	175 983	175 983
	1	159 943	159 943
	4	151 980	607 920
	4	99 935	399 740
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003809	3	81 251	243 753
	2	75 448	150 896
	17	69 644	1 183 948
	4	63 840	255 360

Note 15 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	8 063 325
Innskuddskapital	44 580 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	52 643 325
Bokført verdi av pantsatt eiendom	50 717 235

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

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

Resultat og balanse med noter for Sverdrupsgate 17 borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sverdrupsgate 17 borettslag

Styreleder	Elisabeth Døvre Ayres (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Terje Sparby (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Even Steinfinsbø (sign.)	28.02.2023
Styremedlem	Nora Vedå Scheel (sign.)	28.02.2023



Til generalforsamlingen i Sverdrupgate 17 borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sverdrupgate 17 borettslags 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:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

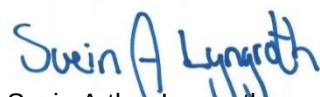
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti 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, 2. mars 2023
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2022 - Sverdrupsgate 17 borettslag

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, Elisabeth Døvre Ayres
Styremedlem, Even Steinfinnbø
Styremedlem, Nora Vedå Scheel
Styremedlem, Terje Sparby

Styret i Sverdrupsgate 17 borettslag består av 2 kvinner og 2 menn

Virksomhetens art

Sverdrupsgate 17 borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sverdrupsgate 17 borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 994848399
Sverdrupsgate 17 borettslag består av 26 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sverdrupsgate 17 borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP445469. 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.

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

Styrets arbeid

I løpet av året som har gått har styret jobbet med å finne løsninger på nødvendig vedlikehold og oppgraderinger av bygården. Det har blant annet blitt arrangert befaring av kjelleren for å måle fukt og avdekke eventuelle problemer som følge av dette. Murbyen Oslo, som er et bygningsvernssenter for Oslos historiske murgårder, ble kalt inn til jobben og kunne konstantere at vi har en tørr og fin kjeller. Vi har også brukt Murbyen Oslo til å vurdere tiltakene som må gjøres for å utbedre fuktproblematikken som har oppstått rundt vinduene i hjørneleiligheten som vender ut mot gaten i første etasje. Her har vi fortsatt arbeidet med å hente inn tilbud på utbedring og jobber med å finne en løsning som er holdbar og i tråd med alle de riktige retningslinjene for historiske murbygg. Styret har også innhentet fagfolk til å sikre løse takrenner for å unngå farlige situasjoner for Oslos fotgjengere.

I tillegg til dette har styret også sørget for å opprettholde kravene på service av ulike systemer og anlegg. Det har det siste året blitt gjennomført service på brannsystemet av Honeywell og Sofienberg Elektro har vurdert tilstanden på hovedsikringskapet i kjelleren. Vi har også i igangsatt en prosess hvor vi ser på mulighetene for å øke strømkapasiteten til enhetene i borettslaget, hvis dette skulle bli nødvendig i fremtiden.

Styret har også gjennomført tiltak med fokus på bomiljø i form av dugnader. Det ble arrangert en fellesdugad i sommer hvor alle beborene gjorde en kjempeinnsats med luking, vindusvask og maling. I ettertid har styret møttes for å male opp igjen inngangsporten og gjøre rent ved søppelkassene. Styret sørger også for å leie inn renholdsfirma til å fjerne tagginger fra bygårdens fasade. Vi har hatt behov for dette ved et par anledninger i løpet av året har gått.

Styret har også jobbet med å finne bedre tilbud på både bredbånd og trappevask — og landet på to gunstigere avtaler!

Årsmeldingen er godkjent av styret.

VEDTEKTER

for

Borettslaget Sverdrups gate 17

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

§ 1 Lagets navn

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

§ 2 Lagets formål

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

§ 3 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

§ 4 Overføring av andeler

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

§ 5 Overlatelse av bruken

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

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

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

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

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

§ 6 Bruksrett

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

§ 7 Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

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

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

§ 8 Styret

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

§ 9 Styrets oppgaver

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

§ 10 Generalforsamlingen

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

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

§ 11 Saker som skal behandles på generalforsamlingen

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

§ 12 Vedtak på generalforsamlingen

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

§ 13 Forretningsførsel

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

§ 14 Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

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

§ 15 Revisjon

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

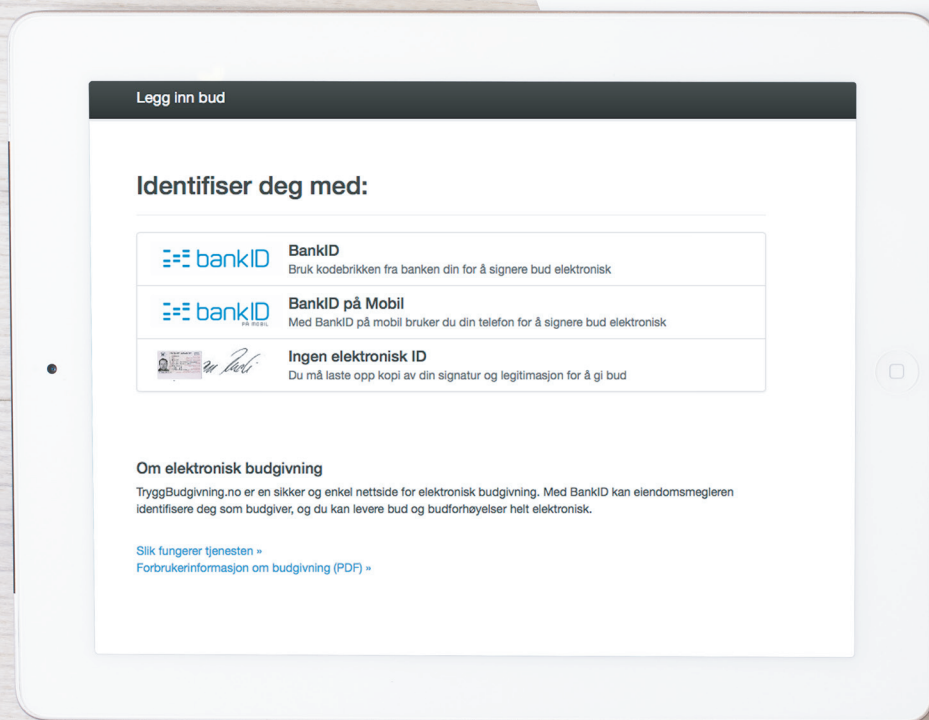
§ 16 Oppløsning

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

§ 17 Vedtektsendring

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

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/264/3267649/efeqxdoiux>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virking 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 rettstvister.

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 salg-soppgaven, 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 feste-ordning 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/avgrensningskabel 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



Andreas Fostad Loeng

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

97 63 09 36

alo@eie.no

EIE Røa, Skøyen & Ullern

Premium rådgivning

EIE Røa, Skøyen & Ullern er eiendomsmeglere på Røa, Skøyen eller Ullern med høy lokalkunnskap i Oslo vest.

Vi i EIE Røa, Skøyen & Ullern 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.

Selskapet ble etablert i 1988 av eiendomsmeqlernestor Trygve Swartling, og ble i 2006 en del av EIE eiendomsmegling. Som en del av EIE kjeden 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.

Vi har dedikerte meglere til bydelene Vestre Aker og Ullern. Med høy lokal kunnskap kjenner vi områdene rundt Røa, Skøyen & Ullern svært godt. Vi selger mye i områdene Hovseterdalen, Mærradalen, Makrellbekken, Lysakerelven, Lysejordet, Bogstad, Voksenlia og Holmenkollens solside med Voksen skog, Skogen, Ullerntoppen, Ullernåsen, Lilleaker, Bestum, Skøyen, Karenslyst Allé, Hoff, Silkestrå, Casinetto, Smestad, Makrellbekken, Montebello mv.

Vi er til enhver tid oppdatert på det lokale boligmarkedet og boligtrender. EIE Røa, Skøyen & Ullern er et av de mest omsettende kontorene i EIE eiendomsmegling.

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

EIE eiendomsmegling Røa, Skøyen & Ullern jobber hardt for at din boligsalgs- og kjøpsprosess skal være en positiv opplevelse. 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 verdierestimat 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.



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