Sverres gate 17B



Velkommen til

Sverres gate 17B



Salgsoppgaven produsert 22. februar 2025

Tøyen:

Svært lekker og nyoppusset 2-roms selveierleilighet i 3. etasje! Fin og sentral beliggenhet. Takhøyde opptil 2,9 meter.

Prisantydning	4 290 000,-
Omkostninger	108 600,-
Totalpris	4 398 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 154,-
BRA-i	31 kvm
Totalt BRA	31 kvm
Soverom	1
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1890

Megler	Kenneth Andreassen
Telefon	938 63 126
E-post	k.andreassen@nordvikbolig.no
Megler 2	Nathasha Pettersen
Telefon	954 81 214
E-post	n.pettersen@nordvikbolig.no




CURATE



Kort fortalt

Velkommen til Sverres gate 17B, presentert av Kenneth Andreassen i Nordvik!

Dette er en nyoppusset og svært lekker 2-roms selveierleilighet beliggende sentralt på Tøyen. Leiligheten har nytt kjøkken og bad, samt nye overflater. Innvendig er det god standard og en moderne utførelse, samtidig som sjarmen er bevart. Det er store vindusflater og en god takhøyde på 2.9 meter som gir en luftig atmosfære. Kjøkkenet er i åpen løsning mot stuen, men har samtidig en tydelig avgrenset sone. Romslig soverom og svært moderne baderom.

Høydepunkter:

- Nyoppusset og innbydende 2-roms i 3. etasje
- Slette, malte overflater og moderne 1-stavs parkett
- Rålekkert baderom
- Stilrent kjøkken med integrert stekeovn, oppvaskmaskin og platetopp
- Mulighet for beboerparkering
- Kjellerbod

Arealer og innhold

BRA-i:	31 kvm
Totalt BRA:	31 kvm

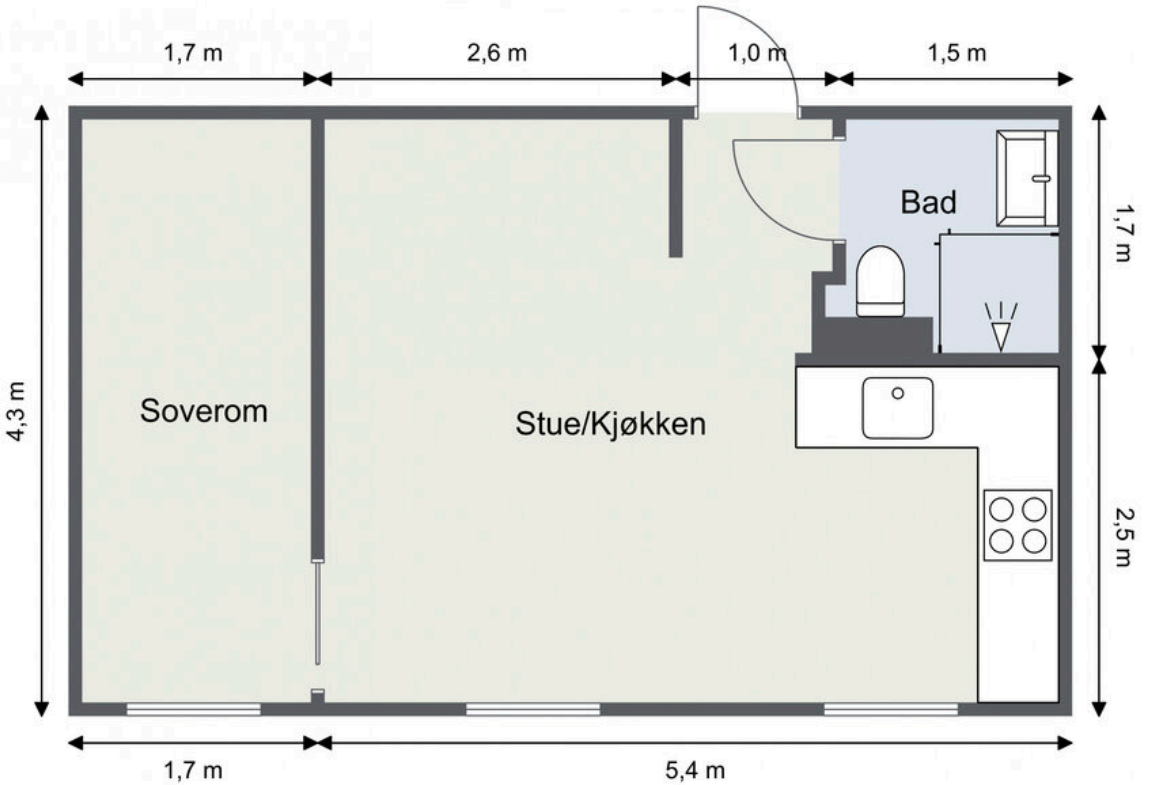
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 31 kvm.

DALBECK TAKST

Sverres gate 17B

3. Etasje

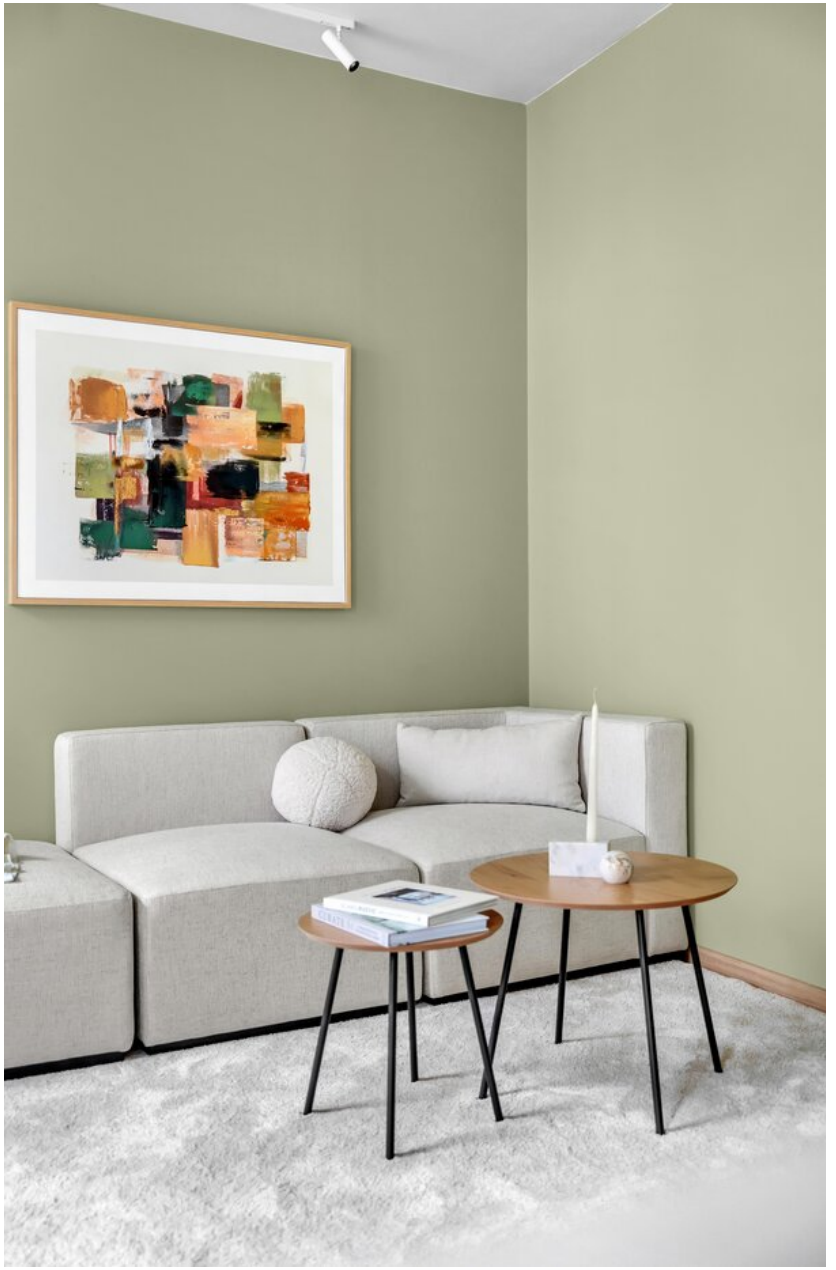


Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.

Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme


IMPLE











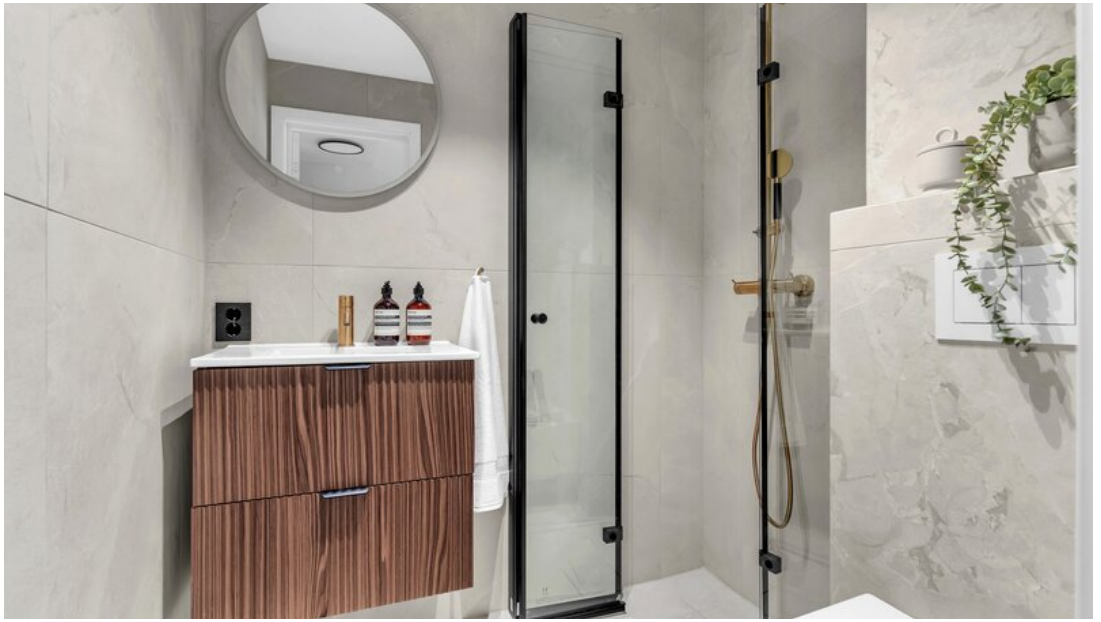





Ottolenghi
SIMPLE








P
renta
P

Informasjon

Sverres gate 17B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0047/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Sverres gate 17B, 0652 OSLO
Gnr 231, bnr 446, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Anette-Marie Antonsen

Kjøpesum og omkostninger
4 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
121 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 398 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 411 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 31 kvm
Totalt BRA: 31 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 31 kvm. Stue/kjøkken, soverom og bad
Total BRA: 31 kvm.

Innhold
3. etasje:
Stue/kjøkken, soverom og bad.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp fra Ikea.

Bad:
Flislagte vegger og gulv. Malt slett himling. Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Innvendige overflater:
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende regler for området. Boligens adresse blir omfattet av Oslo Kommunes "Beboerparkering". Dette innbærer at beboere i området kan søke om beboerkort. Se mer på: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ferdigstilt januar 2025. Jobb utført av Rørleggerhuset AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny tettesjikt, membran og sluk. Jobb utført av Rørleggerhuset AS. Ferdigstilt januar 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ferdigstilt januar 2025. Jobb utført av Rørleggerhuset AS.
Dokumentasjon foreligger og lagt i boligmappe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Bodene i kjeller er oppgradert nylig, kjenner ikke til hvem som har utført, dette var rett før jeg kjøpte.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS. Alt elektrisk er byttet ut. Ferdigstilt 15. februar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 15. februar 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jobb utført av Rørleggerhuset AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: leiligheten er totalrenovert og oppusset med nye overflater og nytt gulv. Skau Gulv har lagt gulv.

Bygningssakkyndig

Dalbeck Takst AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/naturstein til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon:
TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Andre rom
TG3 settes på grunn av skjevheter i gulvet/etasjeskilleren.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

Oppvarming

Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 154,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring, forretningsførsel, bredbånd, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, mm.
Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene dekkes gjennom felleskostnadene.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet Sverres gate 17 A og B har inngått avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Sverres gate 17 A og B, orgnr. 931700731

Om sameiet

Følgende ble vedtatt på årsmøte 27.06.2024:
Regler for utleie:
Forslag: Bygården bærer preg av at det har vært utleie i alle år, og dette merkes på fellesområder samt på bomiljøet. Når folk ikke eier enheten de bor i, bryr de seg generelt mindre om bomiljøet. Per nå finnes det ingen felles ordensregler for hvordan leietakere skal behandle eiendommens fellesområder, eller noen konkretisering av konsekvenser ved mislighold.
Vedtak: Styret utarbeider forslag til ordinære husordensregler som kan presenteres i et ekstraordinært sameiermøte over sommeren/høsten. Styret sender først ut forslag til husordensregler på høring til alle seksjonseierne. Styret gjør oppmerksom på at husordensreglene gjelder for alle som bor i gården, og at det ikke gjøres forskjell på eier og leietaker.

Søke om midler på vegne av sameiet:
Forslag: Siden bygården er gammel og sameiet nylig etablert, vil det være hensiktsmessig for alle sameiere økonomisk at styret søker midler gjennom ulike

relevante tilskuddsordninger for å holde kostnadene så lave som mulig.
Vedtak: Styret stiller seg positive til dette. Styret oppfordrer eiere til å finne ordninger det kan søkes på og presentere dette for styret.

Mottak og håndtering av saker og forespørsler:
Vedtak: Styret gis mandat til å inngå avtale om bruk av Naborom for å sikre kommunikasjon mellom styret og beboerne.

Trappevask:
Forslag: Ber styret innhente to-tre tilbud fra ulike leverandører vor vurdering for å sikre beste løsning og konkurransedyktig pris innen 31.08.24.
Vedtak: Styret innhenter pristilbud på vasketjenester og foretar bestilling ved behov.

Medlemskap i Huseiernes Landsforbund:
Vedtak: Styret vurderer medlemskap i Huseiernes Landsforbund på vegne av sameiet. Medlemskapet gir tilgang til juridisk og teknisk rådgivning, samt rabattordninger på tilstandsrapporter, forsikringer, m.v. som dekker fellesarealer og bygningsmasse.

Vedlikeholdsplan:
Forslag: Det er bekymringer for at bygget ikke ivaretas på en hensynsfull måte. For å få full oversikt over tilstand på bygget vil det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.
Vedtak: For å få full oversikt over tilstand på bygget per dags dato, bes styret at det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler i løpet av august og senest i løpet av høsten. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.

Styrets arbeid i 2023-2024:
- Sameiet har tidligere vært en leiegård, som ble seksjonert til selveierleiligheter i juni 2023.
- Bygging av boder i kjelleren.
- Opprettet avtale for fjerning av tagging.
- Opprettet avtale for fjerning av snø og is på taket.
- Løpende kontakt med vaktmester.
- Sikret videre avtale om reklameplakater på fasaden.
- Håndtert vannlekkasjer i gården.
- Sameiet har inngått avtale med Global Connect om fibernett, med oppstartsdato 1. juli 2024. For de som ikke allerede har registrert sitt kundeforhold kan kontakt GlobalConnect på tlf. 38 99 01 00 for å få veiledning/tilsendt link for registrering. Oppgi informasjon om at det gjelder fiberbett til Sameiet Sverres gate 17 A og B.
- Styret har fått informasjon om at porttelefonene ikke fungerer optimalt. Styret har undersøkt om disse kan repareres på en enkel måte. Tilbakemeldingen på dette er at det ikke er regningssvarende med tanke på alder og oppsett. Det er kostbart å bytte ut eventuelle deler. Anbefalingen er å skifte ut hele løsningen f.eks. med en digital løsning (eksempelvis Defigo). Dette er også en stor utgift, og styret ser ikke at sameiet har midler til dette p.t.
- De nye bodene i kjelleren har ikke tatt høyde for at veggen på baksiden ikke er rett. Som et resultat av dette er det store gap bak mot veggen som gjør det mulig å bevege seg mellom bodene. Styret jobber med en løsning.
- I vinter var det en vannlekkasje mellom to leiligheter i A-oppgangen som resulterte i synlige skader på fellesområdet i inngangspartiet. Årsaken var et fryst rør i den ene leiligheten. Tørking av disse områdene var ikke mulig da dette er utendørs og det var vinter med kuldegrader. Styret vil iverksette reparasjon av skadene på bygget.

Utbyggers rett til å utvikle loftsarealer:
Stifteren av borettslaget har søkt om rammetillatelse for bruksendring av loft til bolig, og fasadeendring. Loftet vil i henhold til søknaden seksjoneres til 2 boligenheter.

Utbygger har en ubetinget rett til å bygge og utvikle loftet til boligformål i henhold til rammetillatelse. Tilsvarende rettighet tilfaller utbygger for fasadeendring. Rettighetene kan transporteres fritt etter utbyggers ønske.

Bygningsarbeidene vil medføre støy, støv, rystelser, oppføring av stillaser, mv. Seksjonseierne kan i byggeperioden ikke motsette seg dette.
Kostnader knyttet til bruksendring og fasadeendring belastes utbygger, samt kostander knyttet til øvrige tiltak som pålegges utbygger av kommunen i forlengelse av dette.

Etter ombyggingen av loftet vil sameiet bestå av 16 seksjoner med boligformål.

Forretningsfører
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen gjeld i sameiet per dags dato.

Det er ingen lån i sameiet pt.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste er underskudd på kroner 37 045. Regnskapet for 2024 er ikke klart pt. og megler besitter ikke dette.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt salgsoppgaven.

Dyrehold
Husdyrhold er ikke spesifisert i sameiets vedtekter.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 93743308

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 321 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med visningsskilt på oppsatte visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Med gangavstand til sentrum ligger leiligheten sentralt og attraktivt til. Tøyen er en bydel i stor utvikling og lokalt engasjement har ført til at området er blitt svært populært og kulturlivet blomstrer. Klassiske fasader er pusset opp og nye boligprosjekter er godt tilpasset området. Vålerengas nye storstue, Jordal Amfi er endelig ferdigstilt og det er planlagt store arbeider i Klosterenga park, som ligger i umiddelbar nærhet. Her skal det blant annet anlegges ny turvei, bedre belysningen og etablere flere møteplasser. Hovinbekken skal også åpnes gjennom parken.

Servicefasiliteter:
På nye Tøyen Torg, en kort spasertur unna, finner du bl.a. spisesteder og forretninger, matvarebutikker, apotek, postkontor og bank. Verdt å merke seg er det populære spise- og utestedet Postkontoret, restaurant- og arrangementsstedet Skatten og den klassiske cocktailbaren Human Mote. Tøyen har fått en urban og innovativ arena gjennom Tøyen Startup Village, og Factory Tøyen. Leiligheten ligger kun noen få minutters gange fra særegne og trivelige Kampen. Det er kort vei til Grønland med Oslos beste utvalg av grønnsaker, et yrende uteliv, og et mangfoldig restauranttilbud. Herfra kan man ta seg via gangbroen til Bjørvika hvor det nye hovedbibliotek og Munch-museet befinner seg, og videre ut til Sørenga Sjøbad, Oslos badefavoritt. Fortsetter du Havnepromenaden i motsatt retning havner du på populære Vippa mathall på Vippetangen.

Rekreasjons- og turmuligheter:
I tillegg til å være nær hovedstadens bypuls er det kort vei til flotte tur- og rekreasjonsområder i bl.a. frodige Botanisk Hage, Akerselva, Alnaelva, Klosterenga Kulturpark, Sommerfrydhagen, Kampenparken, Ruinparken og Middelalderparken med vannspeil samt store Tøyenparken. For de treningsglade ligger både SATS Kampen og Fresh fitness en kort spasertur unna.

Kollektivtilbud:
Offentlige kommunikasjon i gangavstand med T-banestasjon på Tøyen (alle linjer), buss (20-bussen går kort vei fra boligen fra Kjølberggata. Det er heller ikke langt til Tøyen togstasjon, samt flybuss med avgang til Oslo Lufthavn Gardermoen. Oslos populære bysykler er også innen gangavstand, med Sommerfrydhagen som nærmeste sykkelplass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 02.01.1986 for innr. wc og dusj - Plan 2-3.etg.
Dokumentet følger vedlagt.
Det foreligger bygningsanmeldelse datert 27.01.1992 for eiendommen.
Dokumentet følger vedlagt.
Det foreligger ferdigattest datert 02.07.2021 for rehabilitering av skorstein.
Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Leiligheten er i de originale byggetegningene en 1-roms med dagligstue, kjøkken og entré. Det er etablert soverom i "dagligstuen" og baderom i "entré" og deler av "kjøkken". Tiltaket er ikke omsøkt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Brinken 20 - Utskifting av løfteplattform - Løpenummer 18033 - COOP Extra. Søknaden omfatter utskifting av byggteknisk installasjon som løfteplattform fra U1 etasje til U2 etasje. Tiltaket omfatter utskifting av eksisterende løfteplattform med løpenummer 18033 til nye heisen Starlift nr. SL20034 i Coop Extra butikk, Brinken 20. Se saksnummer: 202100226. Status: Tillatelse gitt.

Hagegata 45 - Oppføring av enebolig - Tidligere adresse: Hagegata 55. Tiltakseiendommen er lokalisert på Kampen i bydel Gamle Oslo, og er ubebygd. Det er gitt rammetillatelse til oppføring av en enebolig med underetasje, to etasjer og loft, og et bruksareal på 120,3 m2. Fasadene skal utføres med pusset overflate. Se saksnummer: 202003701. Status: Igangsettingstillatelse gitt.

Jens Bjelkes gate 71 - Fasadeendringer - Utskifting av materiale på fasade. Tiltaket omfatter endring av fasademateriale fra murpuss til blikk på takopplett i Jens Bjelkes gate 71. Se saksnummer: 202206062. Status: Tillatelse gitt.

Jens Bjelkes gate 71 - Bruksendring av 1. etasje fra legekontor til bolig - Seksjon 5. Tiltaket er lokalisert i Bydel Gamle Oslo. Søknaden omfatter bruksendring av enhet i 1.etasje med bolignummer H-0105. Enheten skal tillegges boligenheten i 2.etasje. Arealet har tidligere vært benyttet til forretningsareal. Det skal opprettes et større bad i første etasje med nytt sluk og rørgjennomføring til garasjekjeller. Tillegg skal branncellebegrensende vegg mellom tidligere næringsareal og bolig fjernes. Se saksnummer: 201505751. Status: Saken er avsluttet.

Kjølberggata 21 - Utskifting av ventilasjonsanlegg og etablering av sprinkelanlegg. Søknaden omfatter utskifting av deler av ventilasjonsanlegg og etablering av sprinkleranlegg i Kjølberggata 21. Sprinkleranlegget etableres i plan 1, 2 og 3, og skal senere utvides til sprinkleranlegg i resten av bygget. Områdene som ikke sprinkles i denne omgang, er skilt ut som egne branncceller. Se saksnummer: 201710458. Status: Tillatelse gitt.

Kjølberggata 25 - Rehabilitering av pipe. Søknaden omfatter rehabilitering av to piper i en bygård i Kjølberggata 25. Se saksnummer: 202004379. Status: Tillatelse gitt.

Sverres gate 5 - Bruksendring fra bod til bolig. Søknaden omfatter bruksendring

fra tilleggsdel til hoveddel av et som rom tidligere har vært godkjent som bod. Boden skal åpnes opp for å tilføre mer areal til kjøkkenet i leiligheten. Tiltaket skal utføres i leilighet nr. 56 i 5. etasje i Sverres gate 5, bydel Gamle Oslo. Se saksnummer: 202311153. Status: Tillatelse gitt.

Sverres gate 5 - Bruksendring av bod til bolig. Se saksnummer: 201612218. Status: Venter på tilleggsdokumentasjon.

Sverres gate 5 - Bruksendring av svalgang til privat balkong og innsetting av balkongdør. Søknaden gjelder innlemmelse av felles svalgang og bruksendring av denne til privat balkong i Sverres gate 5, i bydel Gamle Oslo. Det etableres ny balkongdør i fasade mot øst og en skillevegg mellom balkong og svalgang. Se saksnummer: 202453320. Status: Tillatelse gitt.

Sverres gate 5-9 - Oppgradering av uteareal. Søknaden gjelder oppgradering av uteareal i Sverres gate 5, i bydel Gamle Oslo. Oppgraderingen innebærer inndeling av uterealet i soner med ulike sittemøbler og apparater. Det etableres ny overdekket sykkelparkering, platting og pergola i treverk. Det oppføres i tillegg steinbed og beplantning i ulike formasjoner. Tiltaket medfører ingen endring i antallet eksisterende sykkelparkeringer på eiendommen. Se saksnummer: 202454309. Status: Tillatelse gitt.

Jens Bjelkes gate 71 - Bruksendring av 1. etasje fra legekontor til bolig - Seksjon 5. Saksnummer 201505751.
Sverres gate 17 A - Bruksendring av loft til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202302287.
Kjølberggata 25 - Bruksendring av loft til bolig. Saksnummer 201908371.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

06.06.2023 - Dokumentnr: 582895 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 32/689

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 35 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 812,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 114 152,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. februar 2025

Megler

Kenneth Andreassen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93863126

Megler 2

Nathasha Pettersen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 95481214

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Vedlegg

Sverres gate 17B

Sverres gate 17B

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 255 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 16 klasser	7 min 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	20 min 1.4 km
Hersleb videregående skole	16 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km

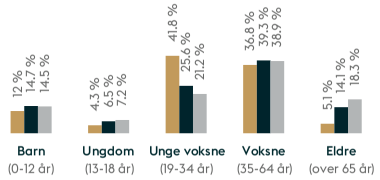
Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	1 min 0.1 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	16 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 1.7 km

Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 83 barn	4 min 0.3 km
Internasjonal kulturbhg. Åkebe... 42 barn	5 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Kvalitet på skolene
Bra 54/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Gående
- Buss

Sport

Sverresgate park balløkke	1 min
Klosterenga (vest) balløkke	5 min
Tøyen Fitness og Tr.senter	8 min
Fresh Fitness Grønland	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Sverres gate 17B
0652 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
7	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 21/02/2025

Voldgata 4A
Lillestrøm 2000
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:231, Bnr: 446
Hjemmelshaver:	Anette-Marie Bakkerud Antonsen
Seksjonsnummer:	13
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1890
Tomt:	321 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	20.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Felles sentral tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Grunnmur av teglstein/natursteinn til lastfordelende fundament. Teglstein, utvendig pusset med trekninger og gesimser. Yttertak i trekonstruksjon antatt tekket med takstein, ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normal stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Eldre bygg har naturligvis avvik sett opp mot dagens krav. Det gis tilstandsgrader iht. standarden som denne rapporten bygger på med noen skjønnsmessige vurderinger. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

©mstr.no

www.bmtf.no

ANNET:
Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som selveier. Normalt utgjør dette alt innenfor boenhetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen. Dette er sameiets ansvarsområde og ikke ytterligere undersøkt, det anbefales at sameiet innhenter felles rapport ang. felles bygningsdeler.

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser på bad. Parkett i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Selger informerer om renovering av overflater samt nytt kjøkken og bad i 2025.

FELLESKOSTNADER:
Se prospekt for informasjon om felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

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

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
3.Etasje	31					
SUM BYGNING	31					
SUM BRA	31					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue/Kjøkken, Bad, Soverom

BRA-e:

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Oppdraget er utført uten selger eller megler tilstede. Det er ikke informert på forhånd om eksterne arealer som feks. kjellerboder og derfor ikke nevnt eller oppmålt i arealoppmålingen.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Oppvarming: Elektrisk gulvvarme på bad. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 290cm målt i stue.

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Nøkkeloppdrag

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

21/02/2025



Sivert Dalen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i normal stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av kjøkkeninnredning og yttervegger.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår i normal stand. Slette fronter, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert ovn og platetopp fra Ikea.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Det ble målt avvik i etasjeskilleren på ca 30-40mm over en lenge på 2 meter og totalt gjennom stue/kjøkken ved stikkprøver, noe som isolert sett gir TG3 iht. NS3600. Målingen ble utført i stue, kjøkken og soverom.

Generelle skjevheter i konstruksjonen må forventes i denne typen bygg. Det antas at det ikke vil være nødvendig med bygningsmessige strakstiltak, men en anbefaling å følge med på dette over tid. Det vil sjeldent være økonomisk rasjonelt å rette opp gulv som et enkeltstående tiltak, men dersom gulvet skal byttes bør tiltak vurderes.

Merknader: TG3 settes på grunn av skjevheter i gulvet/etasjeskilleren.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

2-lags vinduer fra 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand, alder tatt i betraktning.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2024

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 110 liter plassert over himling ved inngangsdøren. Berederen fremstår i god stand og med trådløs sensor for lekkasjestopper (ikke funksjonstestet).

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Boligen baserer seg på naturlig ventilasjon. Mekanisk avtrekksvifte på bad. Kullfilter på kjøkken. Øvrige rom ventileres ved å åpne vinduer.

Det anbefales å undersøke mulighet for mekanisk avtrekk med utluft på kjøkken.

Luftutskiftningen i oppholdsrom tilfredsstiller krav fra byggeår, men det anbefales å undersøke mulighet for å bedre luftutskiftning generelt.

Merknader: TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det ingen kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i yttergang. Felles sikringsskap, uten kursoversikt. Ukjent hvilke kurser som tilhører boligen. Det anbefales å få en fullstendig gjennomgang av skapet.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurderingen blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget. Det anbefales på generelt grunnlag å få utført en utvidet el-kontroll.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

6.3 Ventilasjon

TG2 settes på grunn av kullfilter på kjøkken og ikke tilfredsstillende luftutskiftning i oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

3.1 Andre rom

TG3 settes på grunn av skjevheter i gulvet/etasjeskilleren.
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Antonsen, Anette-Marie B	9578-5999-4-970865	2025-02-18 18:33:43

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. feb. 2025

Oppdragsnummer
60-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverres gate 17B, 0652 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Anette-Marie Antonsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
13. september 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 000xxx12
Forsikret i: gjennom brl

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ferdigstilt januar 2025. Jobb utført av Rørleggerhuset AS.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny tettesjikt, membran og sluk. Jobb utført av Rørleggerhuset AS Ferdigstilt januar 2025.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovert bad. Ferdigstilt januar 2025. Jobb utført av Rørleggerhuset AS. Dokumentasjon foreligger og lagt i boligmappe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Bodene i kjeller er oppgradert nylig, kjenner ikke til hvem som har utført, dette var rett før jeg kjøpte.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriker Gruppen AS. Alt elektrisk er byttet ut. Ferdigstilt 15. februar 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 15. februar 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jobb utført av Rørleggerhuset AS.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: leiligheten er totalrenovert og oppusset med nye overflater og nytt gulv. Skau Gulv har lagt gulv.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0047/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Antonsen, Anette-Marie B	**2025-02-18**

Identifikasjon

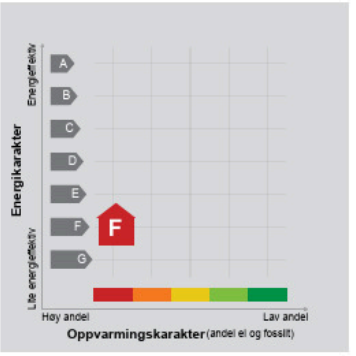
bankID Antonsen, Anette-Marie B

SIGNICAT

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sverres gate 17B
Postnummer	0652
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	231
Bruksnummer	446
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80596766
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-83400
Dato	22.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tiltak utendørs**
- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Sverres gate 17 A og B

Årsmøte 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 27.06.2024, kl 17:00

Sted: i OBF sine lokaler,
Sandakerveien 64, 5. etg



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til csg@eie.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Sverres gate 17 A og B torsdag 27.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Sverres gate 17 A og B

Torsdag 27.06.2024, kl 17:00

i OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 5. etg

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Sverres gate 17 A og B

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Orientering om budsjett for 2024

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 15 000.

I tillegg påløper arbeidsgiveravgift på kr 2 115.

4. Forslag

4.1 Forslag fra Ida Skjefstad om at det oppstilles regler for utleie

Bygården bærer preg av at det har vært utleie i ale år, og dette merkes på fellesområder samt på bomiljøet. Når folk ikke eier enheten de bor i, bryr de seg generelt mindre om bomiljøet. Dette kommer til syne gjennom bl.a. søppelansamling i inngangspartiet, manglende renhold i oppgangene og lyssky, brannfarlig og mistenkelig virksomhet på loftet.

Per nå finnes det ingen felles ordensregler for hvordan leietakere skal behandle eiendommens fellesområder, eller noen konkretisering av konsekvenser ved mislighold.

Forslag til vedtak: Det etableres en arbeidsgruppe bestående av beboere for å utarbeide ordensregler tiltenkt utleiere og leietakere. Målet er å sikre sameiets verdier, fellesområder og skape et attraktivt og trygt bomiljø for alle.
Gjennomføring: Ferdigstilles innen 31.08.24

Styrets innstilling: Forslag til vedtak: Styret vil utarbeide ordinære husordensregler som kan presenteres i et ekstraordinært sameiermøte over sommeren/høsten. Styret gjør oppmerksom på at husordensreglene gjelder for alle som bor i gården, og at det ikke gjøres forskjell på eier og leietaker.

4.2 Forslag fra Ida Skjefstad om å søke om midler på vegne av sameiet

Siden bygården er gammel og sameiet nylig etablert, vil det være hensiktsmessig for alle sameiere økonomisk at styret søker midler gjennom ulike relevante tilskuddsordninger for å holde kostnadene så lave som mulig.

Hvordan stiller styret seg til å søke ut midler på vegne av sameiet?

Eksempel på tilskuddsordninger:

- Velstyrt
- OBF Tilskuddsordninger
- Tilgjengelighetsmidler

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til dette. Styret oppfordrer eiere til å finne ordninger det kan søkes på og presentere dette for styret.

4.3 Forslag fra Ida Skjefstad om mottak og håndtering av saker og forespørsler

Styrets kontaktperson som i dag er utnevnt har ikke kunne besvare flere av spørsmålene og henvendelser/saker om er meldt fra sameiere. Kontaktperson har heller ikke kontaktet styret for nødvendige avklaringer i saker hvor hun selv ikke visste svaret.

- Hvilke rolle skal kontaktpersonen ha og med hvilken responstid?
- Hvordan håndteres kritiske saker (som f.eks vannlekkasje som forringer bygget og brannsikkerhet)?
- Hvilken garanti har sameiere når de melder inn saker?
- Skal alle saker håndteres gjennom kontaktperson?

Forslag til vedtak:

- Etablering av en tydelig klageprosedyre der sameiere kan melde fra om avvik eller andre problemer eller bekymringer knyttet til sameiet
- Sameiere kontakter styret direkte og/eller kontaktperson kontakter selv styret fors var på saker/henvendelser ved behov videreformidle svar til sameier. Vi enes om en responstid.
- Kontaktinformasjon og dokumentasjon av spørsmål og svar mellom sameiere og styret bør tilgjengeliggjøres for sameierne og oppdateres i et felles arkiv

Styrets innstilling: Styrets kontaktperson har fortløpende besvart henvendelser. Forslagsstiller har stilt spørsmål som er besvart med f.eks. "kjenner ikke til". Det er ikke ensbetydende med at dette skulle undersøkes nærmere, eller at det kunne forventes en oppfølging/avklaring. Eksempler på dette er "Hvor mange av leilighetene har blitt solgt til utleiere? og Når skal beboerstyret etableres?".

Det er kontaktperson eller styret som skal kontaktes ved behov. I enkelte tilfeller (f.eks. økonomiske spørsmål om egen seksjon el.l) er det forretningsfører som skal kontaktes.

Styret/styrets kontaktperson behandler saker fortløpende og ulike saker har ulik behandlingstid. Derav kan responstid også variere.

Det er styret som skal sørge for vedlikehold og drift av

eiendommen, samtidig ønsker styret å ha en åpen dialog med sameiets eiere og setter pris på innspill når dette er hensiktsmessig.

På grunn av GDPR blir ikke korrespondanse eller kontaktinformasjon lagt ut på fellesområde eller i et arkiv.

4.4 Forslag fra Ida Skjefstad om trappevask

Vi ber styret innhente to-tre tilbud fra ulike leverandører vor vurdering for å sikre beste løsning og konkurransedyktig pris innen 31.08.24.

Forslag til vedtak: Kjøpe tjenesten og legge den inn i felleskostnadene.

Styrets innstilling: Styret vil se om det er rom for dette i regnskapet.

4.5 Forslag fra Ida Skjefstad om medlemskap i Huseiernes Landsforbund

Se forslag til vedtak.

Forslag til vedtak: Vi ber styret vurdere medlemskap i Huseiernes Landsforbund, på vegne av sameiet. Medlemskapet gir tilgang til juridisk og teknisk rådgivning, samt rabattordninger på tilstandsrapporter, forsikringer, m.v. som dekker fellesarealer og bygningsmasse.

4.6 Forslag fra Ida Skjefstad om tilstandsrapport – vedlikeholdsplan

Vi er bekymret for at bygget ikke ivaretas på en hensynsfull måte.
For å få full oversikt over tilstand på bygget vil vi at det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.

Forslag til vedtak: For å få full oversikt over tilstand på bygget per dags dato, vil vi at det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.

5. Valg av tillitsvalgte

Det nåværende styret ble valgt for 2 år i 2023, og er ikke på valg.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 04.06.2024

Styret i Sameiet Sverres gate 17 A og B

Styreleder, Christian Samuelsen Gjerstrøm
Sekretær, Hilde Simsø
Styremedlem, Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Styremedlem, Bård Strengehagen

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Sameiet Sverres gate 17 A og B

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Christian Samuelsen Gjerstrøm
Styremedlem, Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Styremedlem, Bård Strengehagen

Sekretær, Hilde Simsø

Styret har bestått av 3 menn.

Styret kan kontaktes på csg@eie.no

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Sverres gate 17 A og B

Sameiet Sverres gate 17 A og B er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 931700731. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 15 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmestertjeneste

Sameiet Sverres gate 17 A og B har avtale med Toma som utfører enkle vaktmesteroppgaver. Det er kun styret som skal bestille oppdrag fra vaktmester.

Styret i Sameiet Sverres gate 17 A og B har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Sverres gate 17 A og B har inngått avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett. Kontakt kundesenter på tlf. 38 99 01 00 ved eventuelle spørsmål.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av seksjonseier.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Sverres gate 17 A og B, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Sverres gate 17 A og B er forsikret i Gjensidige.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 6 boenheter.

Styrets arbeid i 2023-2024

Sameiet har tidligere vært en leiegård, som ble seksjonert til selveierleiligheter i juni 2023. I forbindelse med etableringen av sameiet ble det nåværende styret valgt for to år. Styret har jobbet med opprettelser av diverse avtaler for å sørge for god drift av sameiet, herunder følgende saker:

- Inngåelse av kontrakt med forretningsfører (OBF)
- Bygging av boder i kjelleren
- Opprettet avtale for fjerning av tagging
- Opprettet avtale for fjerning av snø og is på taket
- Opprettet avtale for fibernett (GlobalConnect)
- Løpende kontakt med vaktmester

- Sikret videre avtale om reklameplakater på fasaden
- Håndtert vannlekkasjer i gården

Sameiet har inngått avtale med Global Connect om fibernett, med oppstartsdato 1. juli 2024. For de som ikke allerede har registrert sitt kundeforhold kan kontakt GlobalConnect på tlf. 38 99 01 00 for å få veiledning/tilsendt link for registrering. Oppgi informasjon om at det gjelder fiberbett til Sameiet Sverres gate 17 A og B.

Styret har fått informasjon om at porttelefonene ikke fungerer optimalt.
Styret har undersøkt om disse kan repareres på en enkel måte. Tilbakemeldingen på dette er at det ikke er regningssvarende med tanke på alder og oppsett. Det er kostbart å bytte ut eventuelle deler. Anbefalingen er å skifte ut hele løsningen f.eks. med en digital løsning (eksempelvis Defigo).
Dette er også en stor utgift, og styret ser ikke at sameiet har midler til dette p.t.

De nye bodene i kjelleren har ikke tatt høyde for at veggen på baksiden ikke er rett. Som et resultat av dette er det store gap bak mot veggen som gjør det mulig å bevege seg mellom bodene. Styret jobber med en løsning.

I vinter var det en vannlekkasje mellom to leiligheter i A-oppgangen som resulterte i synlige skader på fellesområdet i inngangspartiet. Årsaken var et fryst rør i den ene leiligheten. Tørking av disse områdene var ikke mulig da dette er utendørs og det var vinter med kuldegrader.
Styret vil iverksette reparasjon av skadene på bygget.

Vaktmester har fast oppdrag om tilsyn i gården en gang pr. uke. Han har jevnlig utført vedlikeholdsoppgaver og hatt dialog med styret om bl.a. fjerning av søppel i inngangspartiet.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

19.06.2024

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Sverres gate 17 A og B

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	173 897	0	0	420 000
Sum		**173 897**	**0**	**0**	**420 000**
Sum		**173 897**	**0**	**0**	**420 000**
Kostnader					
Forretningsførsel og revisjon	2	32 375	0	0	47 500
Lønn og honorarer	3	0	0	0	17 115
Vedlikehold	4	0	0	0	150 000
Eksterne tjenester	5	94 720	0	0	50 000
Forsikring		23 731	0	0	70 000
Kommunale avgifter		50 340	0	0	110 000
Brensel og strøm		6 534	0	0	25 000
Andre driftsutgifter	6	3 390	0	0	40 000
Sum		**211 090**	**0**	**0**	**509 615**
Driftsresultat		**-37 193**	**0**	**0**	**-89 615**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	148	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**148**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat	**8**	**-37 045**	**0**	**0**	**-89 615**
Budsjettmessige poster					
Endring i disponible midler	**8**	**-37 045**	**0**	**0**	**-89 615**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		48 343	0
Andre fordringer		100 554	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		21 100	0
Sum omløpsmidler		**169 997**	**0**
SUM EIENDELER		**169 997**	**0**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Årets resultat	8	-37 045	0
Sum egenkapital	**9**	**-37 045**	**0**
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 000	0
Annen kortsiktig gjeld		202 042	0
Sum kortsiktig gjeld		**207 042**	**0**
Sum gjeld		**207 042**	**0**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**169 997**	**0**

Oslo 31.12.23
Styret i Sameiet Sverres gate 17 A og B

Sted:_____, dato:_____

Christian Samuelsen Gjerstrøm	Bård Strengehagen	Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Noter 828 Sameiet Sverres gate 17 A og B

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	143 897	0	0	420 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	30 000	0	0	0
Sum	**173 897**	**0**	**0**	**420 000**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Forretningsførerhonorar	31 250	0	0	37 500
Annen regnskapsførsel	1 125	0	0	10 000
Sum	**32 375**	**0**	**0**	**47 500**

Laget er ikke pliktig til å ha revisor.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	0	0	0	15 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	0	2 115
Sum	**0**	**0**	**0**	**17 115**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det ble ikke vedtatt styrehonorar i 2023.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	0	0	150 000
Sum	**0**	**0**	**0**	**150 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	18 608	0	0	50 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	76 113	0	0	0
Sum	**94 720**	**0**	**0**	**50 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
7770 Bank og kortgebyrer	615	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	2 775	0	0	40 000
Sum	**3 390**	**0**	**0**	**40 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	148	0	0	0
Sum	**148**	**0**	**0**	**0**

Note 8 - Disponible midler

	2023	2022
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-37 045	0
B. Årets endring i disponible midler	**-37 045**	**0**
C. Disponible midler 31.12	**-37 045**	**0**

Note 9 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Sverres gate 17 A og B.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Sverres gate 17 A og B

Styreleder	Christian Samuelsen Gjerstrøm (sign.)	21.06.2024
Styremedlem	Bård Strengehagen (sign.)	20.06.2024
Styremedlem	Hilde Simsø (sign.)	20.06.2024
Styremedlem	Bjarne Gjerstrøm Samuelsen (sign.)	19.06.2024

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Sverres gate 17 A og B torsdag 27.06.2024 kl. 17:00 - i OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 5. etg.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2024 i Sameiet Sverres gate 17 A og B

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede møtte eiere fra 4 seksjoner, og 9 eierseksjoner representert med fullmakt, til sammen 13 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Tommy Kongevold Skåland ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Simon Rummelhoff og Ulnica AS ved Hilde Simsø valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Merknader fra seksjonseier og tema som savnes i Innkallingen:

- Låsen til inngangsporten ordnes - inngår i styrets mandat vedlikehold
- Inntekt fra reklameskilt - inngår i styrets budsjettarbeid
- Vannlekkasjer - inngår i styrets mandat styret bes redegjøre

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2023

Det ble orientert om styrets arbeider gjennom året
Skadesaker har blitt utbedret
Det ble åpnet for spørsmål til årsmeldingen som ble besvart fortløpende
Rapporter fra skadesaker ønskes fremlagt

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent

11 stemte for, 2 stemte mot. Årsregnskapet ble godkjent

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering

3.4 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 15 000

Enstemmig vedtatt

4. Forslag

4.1 Forslag fra Ida Skjefstad om at det oppstilles regler for utleie

Bygården bærer preg av at det har vært utleie i ale år, og dette merkes på fellesområder samt på bomiljøet. Når folk ikke eier enheten de bor i, bryr de seg generelt mindre om bomiljøet. Dette kommer til syne gjennom bl.a. søppelansamling i inngangspartiet, manglende renhold i oppgangene og lyssky, brannfarlig og mistenkelig virksomhet på loftet.

Per nå finnes det ingen felles ordensregler for hvordan leietakere skal behandle eiendommens fellesområder, eller noen konkretisering av konsekvenser ved mislighold.

Vedtak:
Styret utarbeider forslag til ordinære husordensregler som kan presenteres i et ekstraordinært sameiermøte over sommeren/høsten. Styret sender først ut forslag til husordensregler på høring til alle seksjonseierne. Styret gjør oppmerksom på at husordensreglene gjelder for alle som bor i gården, og at det ikke gjøres forskjell på eier og leietaker.

Enstemmig vedtatt

4.2 Forslag fra Ida Skjefstad om å søke om midler på vegne av sameiet

Siden bygården er gammel og sameiet nylig etablert, vil det være hensiktsmessig for alle sameiere økonomisk at styret søker midler gjennom ulike relevante tilskuddsordninger for å holde kostnadene så lave som mulig.

Hvordan stiller styret seg til å søke ut midler på vegne av sameiet?

Vedtak:
Styret stiller seg positive til dette. Styret oppfordrer eiere til å finne ordninger det kan søkes på og presentere dette for styret

Enstemmig vedtatt

4.3 Forslag fra Ida Skjefstad om mottak og håndtering av saker og forespørsler

Vedtak:
Styret gis mandat til å inngå avtale om bruk av Naborom for å sikre kommunikasjon mellom styret og beboerne

Enstemmig vedtatt

4.4 Forslag fra Ida Skjefstad om trappevask

Vi ber styret innhente to-tre tilbud fra ulike leverandører vor vurdering for å sikre beste løsning og konkurransedyktig pris innen 31.08.24.

Vedtak:
Styret innhenter pristilbud på vasketjenester og foretar bestilling ved behov

Enstemmig vedtatt

4.5 Forslag fra Ida Skjefstad om medlemskap i Huseiernes Landsforbund

Se forslag til vedtak.

Vedtak:
Styret vurderer medlemskap i Huseiernes Landsforbund på vegne av sameiet. Medlemskapet gir tilgang til juridisk og teknisk rådgivning, samt rabattordninger på tilstandsrapporter, forsikringer, m.v. som dekker fellesarealer og bygningsmasse

Enstemmig vedtatt

4.6 Forslag fra Ida Skjefstad om tilstandsrapport – vedlikeholdsplan

Vi er bekymret for at bygget ikke ivaretas på en hensynsfull måte.
For å få full oversikt over tilstand på bygget vil vi at det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.

Vedtak:
For å få full oversikt over tilstand på bygget per dags dato, bes styret at det gjennomføres en grundig tilstandsrapport for felles bygningsdeler i løpet av august og senest i løpet av høsten. Rapporten burde inneholde en tiltaks- og prioriteringsliste og vil danne grunnlag for en vedlikeholdsplan i sameiet.

Enstemmig vedtatt

5. Valg av tillitsvalgte

Det nåværende styret ble valgt for 2 år i 2023, og er ikke på valg.

Vedtak:
.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 20:41

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Christian Samuelsen Gjerstrøm
Sekretær, Hilde Simsø
Styremedlem, Bjarne Gjerstrøm Samuelsen
Styremedlem, Bård Strengehagen

Protokoll for Sameiet Sverres gate 17 A og B

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Tommy Kongevold Skåland (sign.)	28.06.2024
Protokollvitne	Simon Rummelhoff (sign.)	28.06.2024
Protokollvitne	Hilde Simsø (sign.)	30.06.2024

VEDTEKTER FOR SAMEIET SVERRES GATE 17 A OG B

Vedtatt ved sameiets stiftelse 04.05.2023

§1 Eiendom - formål

Sameiets navn er Sameiet Sverres Gate 17 A og B.

Sameiet Sverres Gate 17 A og B med adresse Sverres gate 17 A og B, er et eierseksjonssameie som eier eiendommen gnr. 231 bnr. 446 i Oslo kommune.

Sameiet har til formål å gi hver seksjonseier bolig.

§2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner – 14 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på loftet.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet med tilleggsdel.

§3 Utbyggers rett til å utvikle loftarealer

Stifteren av borettslaget har søkt om rammetillatelse for bruksendring av loft til bolig, og fasadeendring. Loftet vil i henhold til søknaden seksjoneres til 2 boligenheter.

Utbygger har en ubetinget rett til å bygge og utvikle loftet til boligformål i henhold til rammetillatelse. Tilsvarende rettighet tilfaller utbygger for fasadeendring. Rettighetene kan transporteres fritt etter utbyggers ønske

Bygningsarbeidene vil medføre støy, støv, rystelser, oppføring av stillaser, mv. Seksjonseierne kan i byggeperioden ikke motsette seg dette.

Kostander knyttet til bruksendring og fasadeendring belastes utbygger, samt kostander knyttet til øvrige tiltak som pålegges utbygger av kommunen i forlengelse av dette.

Etter ombyggingen av loftet vil sameiet bestå av 16 seksjoner med boligformål.

§4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

§5 Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene.

§6 Styret

Sameiets styre skal ha minst tre og høyst fem medlemmer.

Signaturrett for sameiet tilfaller to medlemmer i fellesskap.

§7 Generelle plikter/vedlikehold/fellesutgifter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringssøknad, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt eventuelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Innvendig vedlikehold besørges fullt ut av den enkelte seksjonseier og innbefatter dører og vinduers inn- og utside.

Fellesutgifter som kan og skal fordeles, fordeles etter eierbrøk.

Der særlige grunner taler for det kan en kostand fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

For øvrig gjelder bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Sverres gate 17 A og B	**Vår ref.:**	828/13	**Fødselsdato eier:** 04.09.1986
Sverres gate 17 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0652 OSLO	**Eiere:**	Anette-Marie Bakkerud Antonsen	
Organisasjonsnr: 931 700 731	**Seksjonsnr:**	13	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 154**

Felleskostnader: Felleskostnader 2 154

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån) 0 Gjeld siste årsoppg.: 4 823

Klient ajourf. lån: Klient gj. s. årsoppg.: 97 223

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Samuelsen Gjerstrøm

Adresse: Nordengveien 45 B

Postnr/-sted: 0755 OSLO

E-post: N/A

5: Restanse felleskostnader pr. 19.02.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	4 823	Andre inntekter:	215
Annen formue:	0	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:

Seksjonsnr: 13 Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/446 - seksjon:13

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 321

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 93743308

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

FORSIKRING
Eiendommen til Sameiet Sverres gate 17 A og B er forsikret i Gjensidige.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse ordnes av seksjonseier.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 19.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Sverres gate 17 A og B	**Vår ref.:**	828/13	**Fødselsdato eier:** 04.09.1986
Sverres gate 17 B	**Type:**	Eierseksjonssameie	
0652 OSLO	**Eiere:**	Anette-Marie Bakkerud Antonsen	
Organisasjonsnr: 931 700 731			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VAKTMESTER- OG RENHOLD
Sameiet Sverres gate 17 A og B har avtale med Toma som utfører enkle vaktmesteroppgaver. Det er kun styret som skal bestille oppdrag fra vaktmester.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet Sverres gate 17 A og B har inngått avtale med GlobalConnect for leveranse av fibernett. Kontakt kundesenter på tlf. 38 99 01 00 ved eventuelle spørsmål.

Annen informasjon:

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund, Skedsmo og Jessheim godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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.

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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.

Oppdragsnummer: 60-0047/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sverres gate 17B 0652 OSLO

Betegnelse: Gnr 231, bnr 446, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no