NORDVIK

Sverdrups gate 7B

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sverdrups gate 7B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
36	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Vedlegg
83	Andre vedlegg
105	Nabolagsprofil
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.06.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og romslig 2-roms hjørneleilighet med klassiske detaljer | Varmtvann og Internett inkl. | Separat kjøkken | Rolig

Prisantydning	**4 750 000,-**
Omkostninger	**9 302,-**
Totalpris	**4 882 506,-**
Fellesgjeld	**123 204,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 881,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1895**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Lys og romslig 2-roms hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet midt på Grünerløkka.

Boligen har en god planløsning, store vindusflater og klassiske detaljer som gir en lun og hjemmekoselig atmosfære. Kjøkkenet er et naturlig samlingspunkt med god plass til både matlaging og hyggelige middager med venner. De dype vinduskarmene gir ekstra karakter og fin plass til grønne planter. Her bor man rolig, men samtidig med kort vei til Akerselva, parker, kaféer, restauranter og resten av sentrum.

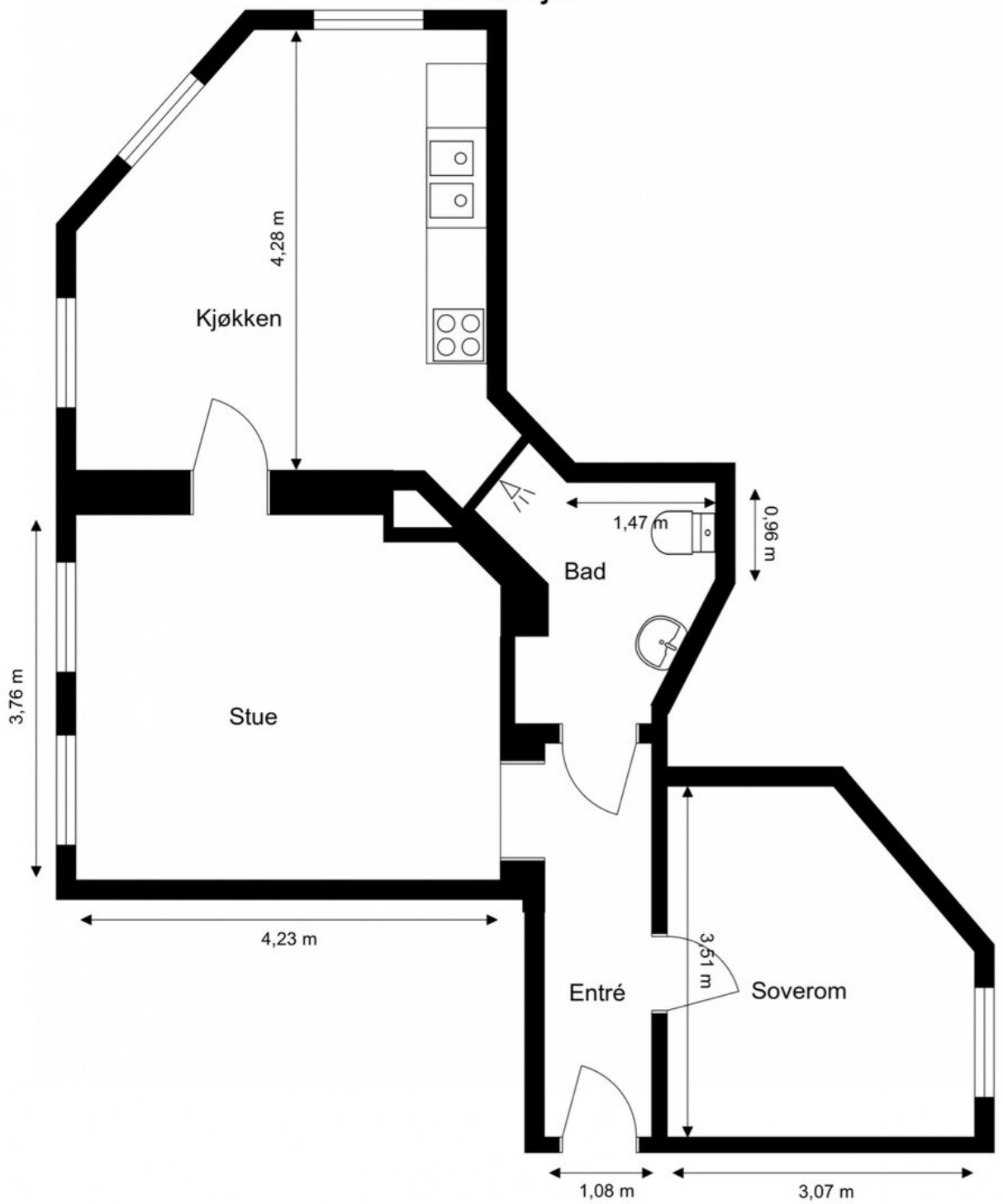
- Originalt tregulv
- Stort og sosialt kjøkken
- God takhøyde
- Store vinduer med dype vinduskarmer
- Klassiske detaljer som stukkatur og rosett
- To boder medfølger
- Varmtvann og internett inkludert
- Fantastisk bakgård med grill og sittegrupper

Velkommen til visning!

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Sverdrups gate 7B

2. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og er kun ment som en illustrasjon av boligens planløsning.
Oppgitte mål er omtrentlige og tegningen er ikke en teknisk tegning.






ALBERTO GIACOMETTI
LOUISIANA



















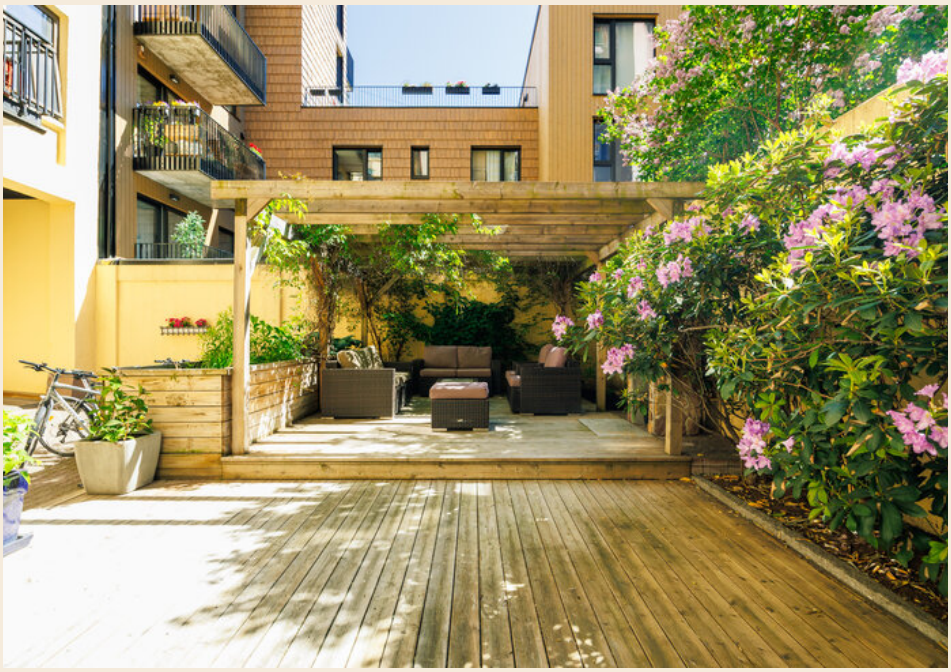
Bakgården sett fra soverommet, frodig og grønt fellesområde





Løkkas hyggeligste uteplass? Innbydende sittegruppe med utegrill i stein, perfekt for sommerkvelder

Stort tredekke gir god plass til avslapning i bakgården





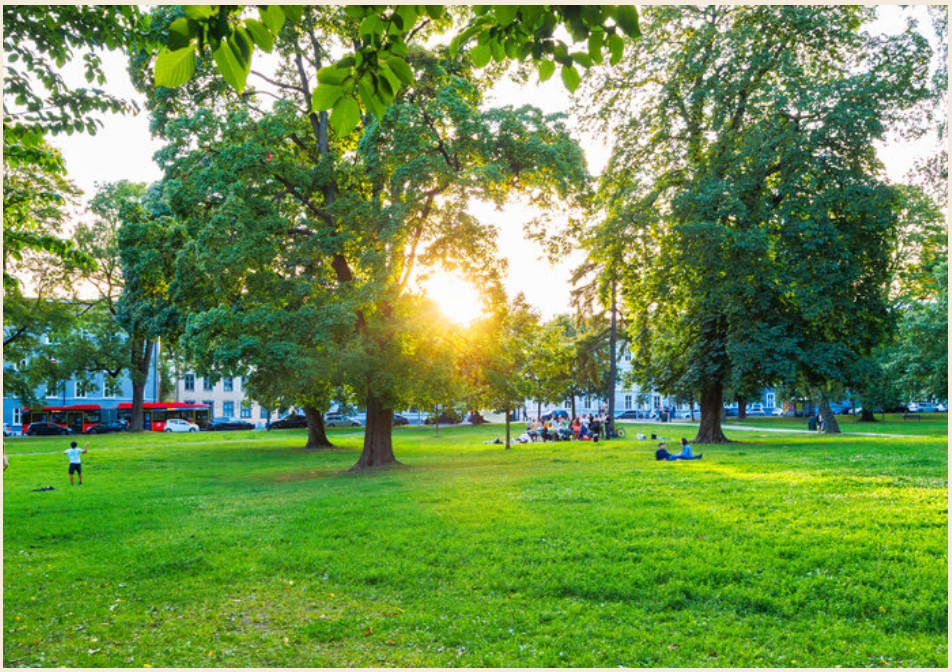
Grønne og hyggelige Rathkes plass ligger like i nærheten, med en lun nabolagsfølelse og kort vei til kaféer, restauranter og byliv.





Rett ved boligen finner du Apostrophe ved Rathkes plass, en populær nabolagsrestaurant med bistro, cocktailbar og omakase. Et hyggelig innslag i nærområdet som gir Grünerløkka akkurat den urbane og levende følelsen mange ser etter.

Sofienbergparken ligger like utenfor døren - et grønt pusterom perfekt for piknik, soling og rolige stunder.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
64-0036/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sverdrups gate 7B, 0559 OSLO
Gnr 228, bnr 434 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 18 i Sverdrupsg 7 Borettslaget, org.nr. 948543303

Selger
Nora Hagen

Kjøpesum og omkostninger
4 750 000,- (Prisantydning)
123 204,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 873 204,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 302,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 802,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 882 506,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 892 006,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1895

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 58 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Gang/entré, soverom, bad, stue,kjøkken
Total BRA: 54 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod. I tillegg disponerer andelen en loftsbod på 6m2 (ALH)
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealmålingen er utført med laser. På grunn av leilighetens utforming kan mindre arealavvik forekomme.

Det bemerkes at boden på loftet ikke er måleverdig og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av
bruksarealet (BRA). ALH ble målt til ca. 6 m².

Hjemmelshaver opplyser at boder på loft og i kjeller er del av sameiets fellesareal, hvor andelen disponerer to boder – én i kjeller ogén på loft. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tilhørende bod(er) til denne andelen. Opplysningen er derfor ikke verifisert av takstmann.

Innhold
Gang/entré, soverom, bad, stue og kjøkken.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er registrert mindre sprekker i mykfug i overgang vegg/gulv i dusjsone. Videre er det registrert sprekker i flislim på utvendig hjørne til høyre for dusj, samt knekt flis ved overgang vegg/himling i samme område. Det er også registrert sprekker og manglende flislim på utvendig hjørne ved vaskemaskin, samt knekt flis ved dørkarm (oppe til høyre ved utgang fra rommet). Se punktet «Andre merknader» for ytterligere informasjon.

Badet er fra 2003 og har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Sprekkdannelser i fuger og skadet overflate kan over tid medføre økt lokal fuktbelastning dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekker/manglede flislim og knektet fliser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk har plast avløp/kum. Sluket ble åpnet ved befaring. Det ble observert membran i slukområdet, men det kunne ikke entydig verifiseres at membranen er korrekt mekanisk klemt i klemring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til lekkasje.

Badet er fra 2003 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende membrantilslutning i sluk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter.

3.1 Andre rom

Det er heltregulv i rommene. Gulvene har varierende slitasjegrad. Gang og soverom fremstår med tydelig slitasje, herunder glipper og avflisning i gulvbord. Det er registrert partier med svikt ved punktbelastning samt knirk i gulv. Registrert svikt og slitasje kan medføre redusert komfort og økt behov for vedlikehold/utbedring over tid. Utbedring må påregnes ved behov.

I himling på kjøkken er det registrert flere riss/sprekker samt visuelt observerbar ujevnhet i himlingen. Det er ikke foretatt måling eller åpning av konstruksjonen, og årsaksforholdet er derfor ikke avklart. Forholdet kan medføre gjentakende sprekkdannelser dersom underliggende årsaksforhold ikke avklares.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i himling på kjøkken samt betydelig slitasje i gulv i gang og soverom.

6.1 WC og innvendige vann og avløpsrør

Det er registrert rørkobling i vegg bak deksel i forbindelse med avløp fra servant. Ved eventuell lekkasje fra koblingen vil vann ikke nødvendigvis synliggjøres på gulv. Skjult rørkobling uten sikker lekkasjesynliggjøring medfører økt risiko for skjult vannlekkasje og påfølgende fuktskade.

Det anbefales å vurdere tiltak for lekkasjesikring ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert risikoforhold knyttet til skjult rørkobling uten lekkasjesynliggjøring.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
2026: Dimmer til stuelampe byttet. Utført av Elektrikern Majorstua AS.

2016: Fasaden ble pusset opp.

2016: Alle vinduer ble skiftet ut.

2014: Elektrisk arbeid på kjøkken, herunder bytte av kabler, stikkontakter og brytere.

2014: Kjøkkenet ble oppgradert med nytt høyskap, nye overskap og ny ventilator.

2014: Fronter på benkeskap på kjøkken ble byttet.

2013: Elektrisk arbeid i stue, herunder bytte av kabler, stikkontakter og brytere.

2011 til 2019: Generell oppussing, herunder fjerning av tapet og gipsplater på enkelte vegger.

2011 til 2019: Vegger i gang, stue, kjøkken og soverom ble malt.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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: Oppussing av bad i 2003: Mørch & Koldres Mur & Flis AS. Informasjon fra faktura: Støp av gulv, membran på gulv og vegger, varmekabler, gipsing av vegger og flislegging av gulv og vegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i 2003: Mørch & Koldres Mur & Flis AS. Informasjon fra faktura: Støp av gulv, membran på gulv og vegger, varmekabler, gipsing av vegger og flislegging av gulv og vegger.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og oppussing av fasade i regi av borettslaget i 2016, utført av Fasadeeksperten AS.

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue: Bytte av kabling, stikk og bryter 2013: Elektriker'n Majorstua AS. Kjøkken: Bytte av kabling, stikk og bryter, samt installasjon av jordfeilbryter 2014: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 2022, ingen merknader/avvik.

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg (avtrekk bad) kontrolleres jevnlig.

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

Ja

Beskriv: Sprekk i flis ved dør. Sprekker/skader på fuger.

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)

Ja

Beskriv: Noe fukt i kjeller.

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

Ja

Beskriv: Det er noen skjevheter i bygget grunnet alder. I tillegg oppsto det i forbindelse med bygging på nabotomt i 2022-2023 noen setningsskader på bygget, bl.a. sprekker i fasaden. Saken har blitt håndtert av styret i borettslaget. Styret opplyser at skader på bygget er utbedret og saken er avsluttet. I leiligheten er det noe sprekker i overflater i tak og vegger, og skjevheter i gulv. Senket tak på kjøkkenet har seget noe, og det er ujevnheter og sprekker i taket.

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

Nei

Eventuell kommentar: Har brukt Mundin avløpsåpner el.l. forebyggende for å unngå tette sluk.

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært problemer med skadedyr. Borettslaget har avtale med eksternt firma om skadedyrutryddelse.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave/takstrapport 2008

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

Ja

Beskriv: Felleskostnadene øker med 15% fra 1.4.2026.

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

Ja

Beskriv: Det er avdekket asbest i rom tilknyttet trappeoppgangen, dette er del av fellesarealene og rommene er stengt av inntil sanering kan gjennomføres. Saken håndteres av styret i borettslaget.
Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Denne ble utlevert i forbindelse med bytte av kabling, stikk og bryter i stue i 2013 av Elektriker'n Majorstua AS, og bytte av kabling, stikk og bryter, samt installasjon av jordfeilbryter 2014 på kjøkken av Elektriker'n Kjell Sæterøy AS.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Sigve Haslie

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 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:

Takstmannens kommentar om byggemetoden:

Hovedbærekonstruksjoner i teglstein, pusset og malt. Opprinnelig gatefasade med utsmykninger og slette fasader mot gårdsrom.

Etasjeskillere antas utført i trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon, opprinnelig fylt med leire, basert på byggets alder og normal byggeskikk for perioden.

Bygget har saltak tekket med stålplater (platekledning).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Boligen fremstår med varierende overflatestandard. Det er ikke registrert forhold som på befaringstidspunktet tilsier behov for umiddelbare tiltak. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

Oppvarming:

Leiligheten oppvarmes med panelovner i stue og kjøkken. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Romhøyde:

Romhøyden varierer fra ca. 2,35 m til 2,88 m. Målingene er foretatt stikkprøvemessig i de enkelte rom. På grunn av skjevheter i gulv og himling kan det forekomme lokale variasjoner.

Adkomst:

Adkomst til leiligheten og tilhørende boder skjer via felles trappeoppgang.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER

(vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for

nærmere detaljer.

Gulv:

– Fliser på bad
– Heltregulv i øvrige rom

Vegger:

– Fliser på bad
– Malte overflater i øvrige rom (hovedsakelig slette flater, med partier av eldre trekledning)
– Fliser over kjøkkenbenk

Tak/himling:

– Malte overflater. Stukkatur i stue.

Innbo og løsøre
Alle 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
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
E - gul
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner
- Varmekabler på bad

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 5 092 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 881,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift, renovasjon, varmtvann og grunnpakke for TV og internett.

Det gjøres oppmerksom på at det som følge av generell prisstigning og økte rentekostnader må påregnes at felleskostnadene kan bli justert etter utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 333 952,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 335 808,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Sverdrupsgate 7 er organisert etter bestemmelsene i borettslagsloven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til det beste for eierne. Borettslaget ligger i Oslo kommune og har organisasjonsnummer 948 543 303. Borettslaget består av 20 boliger.

Styret opplyser i årsmeldingen at det, i tillegg til alminnelig drift, HMS og løpende vedlikehold, har brukt mye tid på oppfølging av setningsskader etter utbygging av nabotomt og ferdigstillelse av dette. Styret har også behandlet søknad om dyrehold, naboklager og øvrige henvendelser fra beboere.

GENERALFORSAMLING 2026
Ordinær generalforsamling ble avholdt 26.05.2026. Årsregnskapet for 2025 ble godkjent, og årsmeldingen ble tatt til orientering. Styrehonorar på kr 52 000 ble godkjent.

Det var ingen andre saker til behandling. Det ble ikke valgt ny styreleder, og styret skal innhente tilbud fra eksterne.

Det skal settes opp nytt møte for ekstraordinær generalforsamling.

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett.

Andelen ble annonsert på usbl.no onsdag 10.06.2026. Usbls medlemmer har frist til onsdag, 17.06.2026 kl 23:59 for å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Det opplyses om at dersom boligen ikke har vært tilgjengelig for visning, kan forkjøpsretthaveren si seg ubundet av forkjøpsrettkravet innen to uker etter overtagelse av boligen, jfr. Burettslagslova § 4-19.

Ansiennitetsregler:
1 - Andelseier i borettslaget
2 - Storbyfellesskap
2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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
Kr 123 204,-pr. 09.06.2026

Lånenummer: 114375074, Den Norske Stats Husbank
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 2.68% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 04.03.2026: 554 407
Andel av saldo: 0
Første termin: 01.02.2006Første avdrag: 01.08.2009 (siste termin 01.02.2034)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Lånenummer: 12132170833, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 04.03.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 59.99
Saldo per 04.03.2026: 2 425 245
Andel av saldo: 124 598
Første termin/første avdrag: 30.03.2022 (siste termin 30.11.2040)
Ingen avtale om individuellnedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 15 522,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
I 2025 viser regnskapet et overskudd på kr 105 593. Borettslagets disponible midler utgjorde kr 275 411 per 31.12.2025. Budsjett for 2026 foreligger, og viser et budsjettert årsresultat på kr 51 115.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget har de årene testet en ny løsning for renhold av fellesarealene som har fungert godt. Det må derfor påregnes at trappevask håndteres av beboerne, eventuelt frem til ny løsning er avklart.

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

Borettslagets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 90984777

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 043 kvm (Eiertomt)
Tomten er eid av borettslaget.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik-skilter 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
Leiligheten ligger rolig til i en trafikkstille gate, samtidig som man bor midt i hjertet av Grünerløkka. Her får man en attraktiv kombinasjon av rolig boliggate, grønne pusterom og alt det beste Løkka har å by på rett utenfor døren.

Sverdrups gate er en sentral og populær adresse, med

kort vei til kaféer, restauranter, parker, nisjebutikker og hyggelige møteplasser. Like utenfor døren finner man populære Kuro og Apostrophe, som har blitt naturlige steder for både kaffe, lunsj og middag. I nærområdet ligger også Trattoria Popolare, PAO, Hos Peder, Delicatessen og Kolonihagen.

Grünerløkka har en egen evne til å kombinere det urbane og det avslappede. Her kan man starte dagen med kaffe i nabolaget, rusle langs Akerselva eller møte venner på en av områdets mange restauranter og vinbarer.

Akerselva ligger kun et steinkast unna og byr på en av Oslos fineste turstrekninger. I tillegg er det kort vei til Sofienbergparken, Olaf Ryes plass og Birkelunden, som alle er populære grønne møteplasser i nærområdet.

Bebyggelse
Bebyggelsen er preget av klassiske gårder oppført på slutten av 1800-tallet.

Bygningene er gjerne 3 til 5 etasjer høye, og arkitekturen kjennetegnes av fasader med rik dekor, høye tak og flotte ornamenter. Mange gårder har portrom som leder inn til skjermede bakgårder, noe som gir både et særpreget historisk uttrykk og en lun atmosfære. Dette er typisk for gårdene på Grünerløkka, som i dag regnes som noen av Oslo´s mest karakteristiske og attraktive bymiljøer.

Offentlig kommunikasjon
Herslebs gate bussholdeplass ligger ca. 3 minutters gange unna, med linje 11N, 12N og 30.

Lakkegata skole trikkeholdeplass ligger ca. 4 minutters gange unna, med linje 17.

Tøyen T-banestasjon ligger ca. 14 minutters gange unna, med linje 1, 2, 3, 4 og 5.

Tøyen stasjon ligger ca. 17 minutters gange unna, med togforbindelser.

Oslo S ligger ca. 18 minutters gange unna, med et svært godt kollektivtilbud.

Skoler og barnehager
Høyskoler og universiteter:

Kristiania ligger svært nært, med blant annet campus i Urtegata og ved Fjerdingen i kort gangavstand.

OsloMet på Pilestredet ligger enkelt tilgjengelig med kollektivtransport eller sykkel.

Universitetet i Oslo på Blindern nås enkelt med T-bane fra Tøyen.

Handelshøyskolen BI i Nydalen er lett tilgjengelig med kollektivtransport, sykkel eller via Akerselva.

Beliggenheten passer derfor godt for studenter som ønsker å bo sentralt, urbant og med enkel tilgang til flere av Oslos største utdanningsinstitusjoner.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1899.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Megler har gjennomgått originale byggetegninger fra 1888, og nyere tegninger fra 1939. Dagens planløsning avviker fra de opprinnelige tegningene, noe som må sees i lys av byggets alder og at det over tid kan ha vært gjort endringer som ikke nødvendigvis fremgår av de opprinnelige tegningene. Rommet som på de originale tegningene er angitt som kjøkken, benyttes i dag som soverom. Videre er det etablert bad/wc i enden av gangen. Arealet som opprinnelig er angitt som stue, benyttes i dag som kjøkken.

Megler har mottatt eldre dokumentasjon, blant annet opplysninger om wc anlegg datert 1942 og ferdigattest for innredet wc fra 1980. Det er ikke mottatt ytterligere dokumentasjon som avklarer alle senere endringer i planløsningen. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser.

Endringen fra kjøkken til soverom innebærer en omdisponering fra hoveddel til hoveddel. Dette er i utgangspunktet ikke et søknadspliktig tiltak, men det gjøres oppmerksom på at det stilles egne krav for godkjennelse av soverom.
Meglerforetaket har ikke hatt mulighet til å undersøke om rommet tilfredsstiller kravene for soverom. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse. Kjøper tar på seg ansvar og risiko for nevnte forhold.

Interessentene bør også være oppmerksomme på at kostnader ved å tilbakeføre leiligheter til opprinnelig stand eller foreta endringer knyttet til arbeider utført av Byfornyelsen i 1986, eksempelvis fjerning av senket tak eller bruk av pipeløp, må dekkes fullt ut av den enkelte andelseier.

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

Regulerings- og arealplaner
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/

Pågående saker:

Jens Bjelkes gate 6 - mulig ulovlig kjellerstue
Saksnummer: 202602471

Kirkegårdsgata 16 B - bruksendring av 1. og 2. etasje til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202603487

Kirkegårdsgata 16 B - mulig ulovlige antenner på fabrikkpipe
Saksnummer: 202504709

Kirkegårdsgata 16 B - oppgradering av eksisterende basestasjon
Saksnummer: 202516735

Jens Bjelkes gate 8 - mulig ulovlig innvendig ombygging
Saksnummer: 202605118

Kirkegårdsgata 14 - oppføring av boligbygg
Saksnummer: 202509129

Trondheimsveien 10 - mulig ulovlig bruksendring av butikklokale til serveringssted - restaurant Saray
Saksnummer: 202506002

Trondheimsveien 10 - bruksendring av butikklokale til serveringssted
Saksnummer: 202520568

Trondheimsveien 14 C - bruksendring til 2-roms leilighet
Saksnummer: 202511813

Trondheimsveien 14 C - forhåndskonferanse - Ombygging
Saksnummer: 202512227

Sverdrups gate 9-17 og Professor Lochmanns gate 2 A - utbedring av VA-systemer
Saksnummer: 202603957

Kirkegårdsgata 13 A og B - oppføring av åtte balkonger
Saksnummer: 20252302

Eiendommen er regulert til boligformål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Boplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Driveplikt
Ikke relevant for denne boligen.

Odelsrett
Ikke relevant for denne boligen.

Konsesjon
Ikke relevant for denne boligen.

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

948543303/18:
23.02.2026 - Dokumentnr: 205403 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen er registrert i SEFRAK-registeret. Dette er et nasjonalt register over boliger fra før 1900 (1945 i Finnmark).

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke pålagt spesielle restriksjoner. Registrering i registeret fungerer som et varsel om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

For meldepliktige bygninger (bygninger fra før 1850), er det lovfestet i §25 i Kulturminnelova at en vurdering av verneverdien må gjøres før søknad om endring eller riving kan bli godkjent. Kommunen kan gi tillatelse til rivning eller endring på tross av at kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen kan uttale seg i mot dette.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets

løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Algoritmebasert markedsføring - Liten pakke inkl. kr. 0,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Overtakelseshonorar kr. 0,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 737,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 000,-

Samlet skal selger betale kr. 139 062,- 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 12. juni 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler
Tlf. 98859121

Megler
Eirik Halvorsen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45502606

Megler 2
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).


Til Sverdrups gate 7

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sverdrups gate 7B
0559 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Sigve Haslie
Dato: 09/03/2026

Sinsenveien 43
Oslo 0585
90219251
haslie.takst@gmail.com

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

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:228, Bnr: 434
Hjemmelshaver:	Nora Hagen
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	18
Byggeår:	1895
Tomt:	413 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	27.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Adkomst fra offentlig gangvei.
Det er felles bakgård for oppgang A og B.

OM BYGGEMETODEN:
Hovedbærekonstruksjoner i teglstein, pusset og malt. Opprinnelig gatefasade med utsmykninger og slette fasader mot gårdsrom.

Etasjeskillere antas utført i trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon, opprinnelig fylt med leire, basert på byggets alder og normal byggeskikk for perioden.

Bygget har saltak tekket med stålplater (platekledning).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår med varierende overflatestandard. Det er ikke registrert forhold som på befaringstidspunktet tilsier behov for umiddelbare tiltak. For øvrig vises det til beskrivelser og vurderinger av de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:
Oppvarming:
Leiligheten oppvarmes med panelovner i stue og kjøkken. Det er elektrisk gulvvarme på bad.

Romhøyde:
Romhøyden varierer fra ca. 2,35 m til 2,88 m. Målingene er foretatt stikkprøvemessig i de enkelte rom. På grunn av skjevheter i gulv og himling kan det forekomme lokale variasjoner.

Adkomst:
Adkomst til leiligheten og tilhørende boder skjer via felles trappeoppgang.

DOKUMENTKONTROLL:

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Dette er en overordnet beskrivelse av overflater. Det vises til romvis beskrivelse senere i rapporten for nærmere detaljer.

Gulv:
– Fliser på bad
– Heltregulv i øvrige rom

Vegger:
– Fliser på bad
– Malte overflater i øvrige rom (hovedsakelig slette flater, med partier av eldre trekledning)
– Fliser over kjøkkenbenk

Tak/himling:
– Malte overflater. Stukkatur i stue

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Følgende opplysninger er gitt av hjemmelshaver:
-Det er utført elektriske arbeider i stue (2013) og kjøkken (2014), herunder utskifting av kabler, stikkontakter og brytere. Arbeidene er dokumentert.
-Kjøkkenet ble oppgradert i 2014 med nytt høyskap, nye overskap og ny ventilator, samt utskifting av fronter på benkeskap. Arbeidene er dokumentert.
-Fasaden ble pusset opp og alle vinduer ble skiftet i 2016. Arbeidene er opplyst utført i regi av borettslaget.
-Det er gjennomført generell oppussing i perioden 2011–2019, herunder fjerning av tapet og gipsplater på enkelte vegger samt maling av vegger i gang, stue, kjøkken og soverom. Arbeidene er opplyst utført som egeninnsats.

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
2. Etasje	54			
SUM BYGNING	54			
SUM BRA	54			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Bod kjeller		4		
SUM BYGNING		4		
SUM BRA	4			

BRA-i:

Gang/entré, soverom, bad, stue,kjøkken

BRA-e:

Bod kjeller

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. På grunn av leilighetens utforming kan mindre arealavvik forekomme.

Det bemerkes at boden på loftet ikke er måleverdig og inngår derfor i ALH (areal med lav himlingshøyde), som ikke er en del av bruksarealet (BRA). ALH ble målt til ca. 6 m².

Hjemmelshaver opplyser at boder på loft og i kjeller er del av sameiets fellesareal, hvor andelen disponerer to boder – én i kjeller og én på loft. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter tilhørende bod(er) til denne andelen. Opplysningen er derfor ikke verifisert av takstmann.

Boden i trappeoppgangen følger ikke leiligheten. Det er opplyst at det er påvist asbest i disse bodene, og styret har besluttet at bodene tas ut av bruk og stenges inntil eventuell sanering gjennomføres. Forholdet gjelder fellesareal og håndteres av borettslagets styre.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Eldre bygårder har normalt skjevheter i gulv, vegger og himlinger som følge av byggemetode med trebjelkelag og stubbloftskonstruksjoner. Dette var vanlig byggemetode før det gradvise skiftet i byggeskikk rundt 1930, hvor armert betong i etasjeskillere ble mer utbredt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Befaringen ble gjennomført i dagslys. Det var i hovedsak god tilkomst til bygningsdelene som ble undersøkt. Tunge møbler og fast inventar ble ikke flyttet under befaringen. Utvendige forhold var delvis dekket av snø på befaringstidspunktet.

ANDRE MERKNADER:

Hjemmelshaver opplyser at det i forbindelse med utbygging på nabotomt tidligere oppsto bevegelser/skader i bygningen. I leiligheten skal det i denne perioden ha oppstått sprekker i fuger samt en knekt flis på badet ved dørkarm. Det opplyses også at andre sprekker i leiligheten kan ha blitt forverret i samme periode.

Borettslaget skal etter opplysning ha engasjert ekstern sakkyndig for vurdering av skader i leilighetene. Det opplyses at det ble konkludert med at skader i denne leiligheten ikke skyldtes utbyggingen. Utbygger skal likevel ha kompensert for den knekte flisen. Flisen er plassert oppe til høyre for døren ved utgang fra badet.

Styret opplyser at saken mellom borettslaget og utbygger nå er avsluttet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på forholdet, og opplysningene er ikke verifisert av undertegnede.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

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:

Sigve Haslie

09/03/2026

Sigve Haslie

Sigve Haslie

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Badet har fliser på vegger og Tak-ess plater i himling. Det er montert frittstående toalett, servant med ettgreps blandebatteri og innmurt speil over. Avløpsrør er av plast. Det er opplegg for vaskemaskin. Det opplyses om felles mekanisk avtrekk.

Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) bak fliser av betydning.

Det er enkelte steder registrert mindre partier hvor folien på Tak-ess-plater har løsnet noe. Forholdet fremstår som overflaterelatert og uten registrerte tegn til fuktpåvirkning på befaringstidspunktet.

Det er registrert mindre sprekker i mykfug i overgang vegg/gulv i dusjsone. Videre er det registrert sprekker i flislim på utvendig hjørne til høyre for dusj, samt knekt flis ved overgang vegg/himling i samme område. Det er også registrert sprekker og manglende flislim på utvendig hjørne ved vaskemaskin, samt knekt flis ved dørkarm (oppe til høyre ved utgang fra rommet). Se punktet «Andre merknader» for ytterligere informasjon.

Badet er fra 2003 og har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Sprekkdannelser i fuger og skadet overflate kan over tid medføre økt lokal fuktbelastning dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekker/manglede flislim og knektet fliser.

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.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulvet er flislagt. Det ble ved stikkprøvekontroll ikke registrert bom (hulrom) av betydning. Det ble ikke registrert riss, sprekker eller andre forhold med behov for tiltak.

Det er registrert noe skjolder på overflatene i dusjsone, vurdert som normal bruksslitasje.

Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluk.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membran er etablert i 2003. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep, eksempelvis ved demontering av fliser.

Sluk har plast avløp/kum. Sluket ble åpnet ved befaring. Det ble observert membran i slukområdet, men det kunne ikke entydig verifiseres at membranen er korrekt mekanisk klemt i klemring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til lekkasje.

Det ble ikke foretatt hulltaking fra tilstøtende rom, da det var åpen tilgang fra bak kjøleskap mot dusjsonen. Det ble ikke avdekket synlige tegn til fuktskader eller unormale fuktverdier. Målt vanninnhold var under 8 vekt%.

Badet er fra 2003 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende membrantilslutning i sluk.

Merknader:



2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

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.

©mstr.no

www.bmtf.no

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og heltre benkeplate. Det er nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri og fliser over benkeplate. Det er frittstående komfyr og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap. Avløpsrør er av plast. Vanninstallasjonene er av ukjent alder. Innredningen fremstår som helhetlig i god stand på befaringstidspunktet.

Gulv med tregulv. For øvrig malte overflater.

Det er registrert knirk i gulv. Dette er ikke uvanlig i eldre trekonstruksjoner og vurderes på befaringstidspunktet som aldersrelatert bevegelse i konstruksjonen. Forholdet er ikke nærmere undersøkt utover visuell kontroll.

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Overflater på vegger i øvrige rom fremstår som gjennomgående i grei stand. Det er hovedsakelig glatte malte veggflater, med unntak av ytterveggen i stue hvor opprinnelig panel er eksponert etter opplysning fra hjemmelshaver. Det er stukkatur i stuen.

Det er heltregulv i rommene. Gulvene har varierende slitasjegrad. Gang og soverom fremstår med tydelig slitasje, herunder glipper og avflisning i gulvbord. Det er registrert partier med svikt ved punktbelastning samt knirk i gulv. Registrert svikt og slitasje kan medføre redusert komfort og økt behov for vedlikehold/utbedring over tid. Utbedring må påregnes ved behov.

I himling på kjøkken er det registrert flere riss/sprekker samt visuelt observerbar ujevnhet i himlingen. Det er ikke foretatt måling eller åpning av konstruksjonen, og årsaksforholdet er derfor ikke avklart. Forholdet kan medføre gjentakende sprekkdannelser dersom underliggende årsaksforhold ikke avklares.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i himling på kjøkken samt betydelig slitasje i gulv i gang og soverom

Merknader:

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.

Vinduer med 2-lags isolerglass og trerammer, produsert i 2015. Vinduene ble visuelt undersøkt og fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert skader, punktering eller svekkelser som tilsier behov for tiltak på befaringstidspunktet. Vinduer er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og forventet levetid.

Ytterdør er av tre og brannklassifisert som B30. Døren ble visuelt kontrollert og funksjonstestet uten at det ble registrert avvik.

Innvendige dører er av eldre dato. Dørene ble visuelt undersøkt og funksjonstestet under befaringen. Det er registrert mindre kosmetiske skader/avskalling på dørblad til soverom.

Merknader: Forventet levealder for vinduer og dører av glass er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

©mstr.no

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Ukjent

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Luktforhold og avløpskapasitet fremstod som tilfredsstillende på befaringstidspunktet. På bakgrunn av tilgjengelige observasjoner vurderes vann- og avløpsrørene å være i normalt god stand sett i forhold til alder.

Det ble ikke lokalisert egen stoppekran for leiligheten ved befaring. Hjemmelshaver opplyser at avstengning av vann skjer via felles stoppekran i kjeller som betjener flere leiligheter.

Det er registrert rørkobling i vegg bak deksel i forbindelse med avløp fra servant. Ved eventuell lekkasje fra koblingen vil vann ikke nødvendigvis synliggjøres på gulv. Skjult rørkobling uten sikker lekkasjesynliggjøring medfører økt risiko for skjult vannlekkasje og påfølgende fuktskade.

Det anbefales å vurdere tiltak for lekkasjesikring ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert risikoforhold knyttet til skjult rørkobling uten lekkasjesynliggjøring.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Hjemmelshaver opplyser at det er felles varmtvannsbereder til leiligheten

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen har kjøkkenventilator av type omluft med kullfilter.

Bad er tilkoblet mekanisk avtrekk. Tilluft til bad skjer via spalte under dørblad. Det ble utført enkel funksjonstest (papirtest) ved avtrekksventilene, hvor papirark festet seg til ventilen.

Det er ukjent når ventilasjonsanlegget ble installert, inspisert, rengjort eller fornyet. Det opplyses at anlegget inspiseres periodisk i regi av borettslaget.

Tilluft til boligen skjer via ventiler i vinduer.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

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 kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det ble gjennomført el-kontroll den 15.12.2022 uten registrerte anmerkninger. Opprinnelig installasjonsår og eventuell senere totalrehabilitering av det elektriske anlegget er ikke kjent.

Hovedsikringer er plassert i felles oppgang, til venstre ved inngang til leiligheten. Sikringsskapet er plassert inne i leiligheten, også til venstre ved inngang. Det er montert automatsikringer med totalt 8 kurser iht. kursfortegnelse. Hovedsikring er 35 A.

Det er montert beskyttelsesdeksel som hindrer berøringsfare. Det ble ikke observert tegn til manglende branntetthet i skapet, løse ledninger eller andre synlige avvik ved visuell inspeksjon.

Det er fremlagt samsvarserklæring for utskifting av kabler, stikkontakter og brytere i stue (2013) og på kjøkken (2014), samt for montering av jordfeilbryter i forbindelse med arbeid på kjøkken. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for eventuelle elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av bad i 2003.

Merknader:

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det er registrert mindre sprekker i mykfug i overgang vegg/gulv i dusjsone. Videre er det registrert sprekker i flislim på utvendig hjørne til høyre for dusj, samt knekt flis ved overgang vegg/himling i samme område. Det er også registrert sprekker og manglende flislim på utvendig hjørne ved vaskemaskin, samt knekt flis ved dørkarm (oppe til høyre ved utgang fra rommet). Se punktet «Andre merknader» for ytterligere informasjon.

Badet er fra 2003 og har nådd en alder hvor økt vedlikeholdsbehov må påregnes. Sprekkdannelser i fuger og skadet overflate kan over tid medføre økt lokal fuktbelastning dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Det anbefales utbedring av registrerte sprekkdannelser og etablering av tette fuger i berørte områder.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekker/manglede flislim og knektet fliser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Sluk har plast avløp/kum. Sluket ble åpnet ved befaring. Det ble observert membran i slukområdet, men det kunne ikke entydig verifiseres at membranen er korrekt mekanisk klemt i klemring. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier eller synlige tegn til lekkasje.

Badet er fra 2003 og har passert forventet teknisk levetid. Normal forventet levetid for tettesjikt i våtrom anslås ofte til ca. 20 år. Alder medfører økt risiko og usikkerhet knyttet til restlevetid. Oppgradering må påregnes innen overskuelig tid.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av passert forventet levetid samt usikkerhet vedrørende membrantilslutning i sluk.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det er opplyst at kjøkkenventilator har kullfilter. Dette er en vanlig løsning i boliger uten mulighet for avtrekk til det fri. Løsningen gir imidlertid begrenset bortføring av fukt sammenlignet med ventilator med direkte avtrekk, og regelmessig filterskift er viktig for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av ventilasjonsløsning med kullfilter

3.1 Andre rom

Det er heltregulv i rommene. Gulvene har varierende slitasjegrad. Gang og soverom fremstår med tydelig slitasje, herunder glipper og avflisning i gulvbord. Det er registrert partier med svikt ved punktbelastning samt knirk i gulv. Registrert svikt og slitasje kan medføre redusert komfort og økt behov for vedlikehold/utbedring over tid. Utbedring må påregnes ved behov.

I himling på kjøkken er det registrert flere riss/sprekker samt visuelt observerbar ujevnhet i himlingen. Det er ikke foretatt måling eller åpning av konstruksjonen, og årsaksforholdet er derfor ikke avklart. Forholdet kan medføre gjentakende sprekkdannelser dersom underliggende årsaksforhold ikke avklares.

TG2 settes på bakgrunn av registrert sprekkdannelse i himling på kjøkken samt betydelig slitasje i gulv i gang og soverom

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

www.bmtf.no

Det er registrert rørkobling i vegg bak deksel i forbindelse med avløp fra servant. Ved eventuell lekkasje fra koblingen vil vann ikke nødvendigvis synliggjøres på gulv. Skjult rørkobling uten sikker lekkasjesynliggjøring medfører økt risiko for skjult vannlekkasje og påfølgende fuktskade.

Det anbefales å vurdere tiltak for lekkasjesikring ved fremtidig oppgradering.

Tilstandsgrad settes til TG2 på bakgrunn av registrert risikoforhold knyttet til skjult rørkobling uten lekkasjesynliggjøring.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nora Hagen	9578-5997-4-390022	2026-03-06 09:20:14

SIGNICAT 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
6. mars 2026

Oppdragsnummer
64-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sverdrups gate 7B, 0559 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Nora Hagen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. januar 2009

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: 90984777
Forsikret i: Gjensidige

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: Oppussing av bad i 2003: Mørch & Koldres Mur & Flis AS. Informasjon fra faktura: Støp av gulv, membran på gulv og vegger, varmekabler, gipsing av vegger og flislegging av gulv og vegger.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av bad i 2003: Mørch & Koldres Mur & Flis AS. Informasjon fra faktura: Støp av gulv, membran på gulv og vegger, varmekabler, gipsing av vegger og flislegging av gulv og vegger.

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

Nei

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av vinduer og oppussing av fasade i regi av borettslaget i 2016, utført av Fasadeeksperten AS.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Stue: Bytte av kabling, stikk og bryter 2013: Elektriker'n Majorstua AS. Kjøkken: Bytte av kabling, stikk og bryter, samt installasjon av jordfeilbryter 2014: Elektriker'n Kjell Sæterøy AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Kontrollert av Elvia 2022, ingen merknader/avvik.

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?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegg (avtrekk bad) kontrolleres jevnlig.

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Sprekk i flis ved dør. Sprekker/skader på fuger.

---

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)

Ja

Beskriv: Noe fukt i kjeller.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er noen skjevheter i bygget grunnet alder. I tillegg oppsto det i forbindelse med bygging på nabotomt i 2022-2023 noen setningsskader på bygget, bl.a. sprekker i fasaden. Saken har blitt håndtert av styret i borettslaget. Styret opplyser at skader på bygget er utbedret og saken er avsluttet. I leiligheten er det noe sprekker i overflater i tak og vegger, og skjevheter i gulv. Senket tak på kjøkkenet har seget noe, og det er ujevnheter og sprekker i taket.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har brukt Mundin avløpsåpner el.l. forebyggende for å unngå tette sluk.

---

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

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det har vært problemer med skadedyr. Borettslaget har avtale med eksternt firma om skadedyrutryddelse.

---

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave/takstrapport 2008

---

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?

Ja

Beskriv: Felleskostnadene øker med 15% fra 1.4.2026.

---

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?

Ja

Beskriv: Det er avdekket asbest i rom tilknyttet trappeoppgangen, dette er del av fellesarealene og rommene er stengt av inntil sanering kan gjennomføres. Saken håndteres av styret i borettslaget.

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: 64-0036/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Nora Hagen	**2026-03-06**

Identifikasjon

Nora Hagen

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



INNKALLING 2026

Borettslaget Sverdrupsgate 7

Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

I bakgården

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 7

Møtet finner sted tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - I bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Sverdrupsgate 7 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 52 000 ,- godkjennes

Styrets innstilling: Styrehonoraret er uendret fra tidligere år.

5. Andre saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Marianne Bisset Sperre, Valgt fra 05.06.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Janne Regine Rugtvedt, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Håkon Opsund, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Beate Monsen, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Anne Solveig Solberg, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, May Cathrin Borrevik, Valgt fra 03.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem med all tilgang, Magnus Kristensen, Valgt fra 26.05.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**299 763**	**289 899**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	105 593	132 085
Tilbakeføring av avskrivning	30 082	30 082
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-160 026	-152 303
B. Årets endring disponible midler	**-24 351**	**9 864**
C. Disponible midler	**275 411**	**299 763**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	351 192	362 590
Kortsiktig gjeld	-75 781	-62 827
C. Disponible midler	**275 411**	**299 763**

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

Resultatregnskap 2025 Borettslaget Sverdrupsgate 7

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 104 328	1 104 576	1 105 143	1 101 083
Sum leieinntekt		**1 104 328**	**1 104 576**	**1 105 143**	**1 101 083**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**1 104 328**	**1 104 576**	**1 105 143**	**1 101 083**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 013	36 762	8 400	7 332
Styrehonorar	2	52 000	52 000	52 000	52 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	3	30 082	30 082	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		57 982	53 328	70 000	58 000
Kostnad eiendom/lokale	4	5 567	5 911	14 000	9 000
Kommunale avgifter/renovasjon		222 662	207 680	235 000	245 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	581	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	1 410	0	1 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	7	91 456	65 315	34 000	134 000
Revisjonshonorar		5 954	5 310	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		90 291	86 901	90 000	95 000
Andre honorar	8	34 544	42 654	0	0
TV/bredbånd		131 427	123 276	126 000	155 000
Kontingent og gaver		6 505	6 000	6 000	7 000
Forsikring		117 580	102 812	119 000	130 000
Andre kostnader	9	5 572	6 092	4 000	4 000
Sum kostnad		**860 625**	**824 122**	**764 400**	**902 332**
Driftsresultat		**243 703**	**280 454**	**340 743**	**198 751**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		18 666	19 261	0	0
Rentekostnad		156 776	167 630	161 227	147 636
Netto finansposter		**138 110**	**148 369**	**161 227**	**147 636**
Årsresultat		**105 593**	**132 085**	**179 516**	**51 115**
Overført til/fra annen egenkapital		105 593	132 085	0	0
SUM OVERFØRINGER		**105 593**	**132 085**	**0**	**0**

Balanse 2025 Borettslaget Sverdrupsgate 7

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	3	7 723 535	7 723 535
Andre driftsmidler	3	19 430	49 512
Sum anleggsmidler		**7 742 965**	**7 773 046**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		3 744	3 775
Andre kortsiktige fordringer		7 468	0
Forskuddsbetalte kostnader		190 610	156 947
Innestående konsernkonto og bank		149 371	201 867
Sum omløpsmidler		**351 192**	**362 590**
SUM EIENDELER		**8 094 157**	**8 135 636**

Balanse 2025 Borettslaget Sverdrupsgate 7

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		**2 000**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 105 907	2 000 314
Sum opptjent egenkapital		**2 105 907**	**2 000 314**
Sum egenkapital	**10**	**2 107 907**	**2 002 314**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	3 010 469	3 170 495
Borettsinnskudd		2 900 000	2 900 000
Sum langsiktig gjeld		**5 910 469**	**6 070 495**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		11 212	0
Leverandørgjeld		48 976	41 860
Skyldig off. myndigheter		-32	3 388
Påløpne renter		7 283	8 040
Annen kortsiktig gjeld		8 343	9 539
Sum kortsiktig gjeld		**75 781**	**62 827**
Sum gjeld		**5 986 250**	**6 133 322**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 094 157**	**8 135 636**
Pantstillelser	12	5 910 469	6 070 495

Sted:_____ Dato:_____

Marianne Bisset Sperre Styreleder	Håkon Opsund Styremedlem	Janne Regine Rugtvedt Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	784 332	784 332
3609 Leie parkering	1 584	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	155 732	165 752
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	162 680	154 492
Sum	**1 104 328**	**1 104 576**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	0	24 000
5150 Påløpne feriepenger	0	2 880
5400 Arbeidsgiveravgift	7 312	10 563
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønnssystemet	0	406
5800 Refusjon sykepenger fra lønnssystemet	-141	-1 087
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønnssystemet	-158	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	52 000	52 000
Sum	**59 013**	**88 762**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,00

Note 3 - Varige driftsmidler

	Brannvarslingsanlegg	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Bakgård
Anskaffelseskost pr.01.01 :	98 750	7 723 535	234 983
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	98 750	7 723 535	234 983
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 069	0	223 234
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 681	7 723 535	11 749
Årets avskrivninger :	6 583	0	23 498
Anskaffelsesår :	2012	1980	2016
Antatt levetid i år :	15		10

Borettslaget består av 20 andeler. Eiendommer er oppført på g.nr 228, b.nr 434 i Oslo kommune. Eiertomt på 410 kvm og utgjør kr. 1 390 236,- av byggets verdi..
Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige polise nr. SP90984777.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6362 Skadedyrutryddelse	5 567	5 292
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	619
Sum	**5 567**	**5 911**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	581	0
Sum	**581**	**0**

Note 6 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	1 410	0
Sum	**1 410**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6603 Vedlikehold elektro	19 074	26 250
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	1 943	1 704
6644 Fasade/balkonger	8 000	8 972
6646 Mur, betong og grunnarbeid	51 438	0
6648 Vedlikehold dører og porter	0	17 913
6663 Vedlikehold ventilasjon	11 001	10 476
Sum	**91 456**	**65 315**

Konto 6646 gjelder småjobber i forbindelse med skader.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 8 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 025	6 325
6730 Teknisk honorar	33 519	36 329
Sum	**34 544**	**42 654**

Konto 6714 gjelder adm. av lønnsavtale.
Konto 6730 gjelder byggfaglig spesialisert rådgivning.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	0	2 202
7770 Betalingskostnader	1 103	959
7772 Omkostninger inkasso	0	830
7773 Omkostninger innkreving	2 970	2 100
7790 Andre kostnader	1 500	0
Sum	**5 572**	**6 092**

Note 9 - Andre kostnader

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 000	0	2 000
Sum innskutt egenkapital	**2 000**	**0**	**2 000**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	2 000 314	105 593	2 105 907
Sum opptjent egenkapital	**2 000 314**	**105 593**	**2 105 907**
Sum egenkapital	**2 002 314**	**105 593**	**2 107 907**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**	**Den Norske Stats Husbank**
Formål:	Fasaderehabilitering og alminnelig vedlikehold	
Lånenummer:	**12132170833**	**114375074**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2016	2004
Rentesats:	5.30 %	2.682 %
Betingelser:		Fastrente t.o.m 01.11.2032
Beregnet innfridd:	30.12.2040	01.02.2034
Opprinnelig lånebeløp:	3 500 000	1 396 500
Lånesaldo 01.01:	2 524 713	645 782
Avdrag i perioden:	99 468	60 558
Lånesaldo 31.12:	**2 425 245**	**585 224**
Saldo 5 år frem i tid:	1 817 906	257 144

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 114375074	8	73 153	585 224
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12132170833	1	145 893	145 893
	4	141 524	566 096
	4	132 843	531 372
	4	124 598	498 392
	1	120 776	120 776
	1	106 799	106 799
	4	94 732	378 928
	1	76 987	76 987

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	3 010 469
Innskuddskapital	2 900 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**5 910 469**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**7 723 535**

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

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrupsgate 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverdrupsgate 7

Styreleder	Marianne Bisset Sperre (sign.)	08.04.2026
Styremedlem	Janne Regine Rugtvedt (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Håkon Opsund (sign.)	06.04.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sverdrupsgate 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sverdrupsgate 7 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: YYQDQ-DYND4-Y6DCP-UMUIN-4SOBW-OJJLZ

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YYQDQ-DYND4-Y6DCP-UMUIN-4SOBW-OJJLZ

PENNEO

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

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

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-04-09 13:29:35 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: YYQDQ-DYND4-Y6DCP-UMUIN-4SOBW-OJJLZ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2025 - Borettslaget Sverdrupsgate 7

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Marianne Bisset Sperre
Styremedlem, Janne Regine Rugtvedt
Styremedlem, Håkon Opsund
Varamedlem, Beate Monsen
Varamedlem, Anne Solveig Solberg
Varamedlem, May Cathrin Borrevik
Varamedlem med all tilgang, Magnus Kristensen

Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 7 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Sverdrupsgate 7 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Sverdrupsgate 7 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948543303

Borettslaget Sverdrupsgate 7 består av 20 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Sverdrupsgate 7 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 90984777. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Sverdrupsgate 7 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

I tillegg til alminnelig drift (HMS og forefallende vedlikehold mv) har styret det foregående året brukt mye tid på oppfølging av setningsskader etter utbygging av nabotomt og ferdigstilling av dette.

Styret har også behandlet søknad om dyrehold og naboklager, i tillegg til å besvare ulike henvendelser på e-post og telefon.

Styrearbeidet tar en del tid, men det er også lærerikt og hyggelig å bidra til fellesskapet!

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 26.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 7 tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - I bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Birgitte Kroken

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Birgitte Kroken

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Marianne Bisset Sperre

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 5

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 5

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 52 000,- ble godkjent

5. Andre saker

Vedtak:
Ingen andre saker til behandling.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Ingen valgt. Styret henter inn tilbud fra eksterne. Det settes opp nytt møte for ekstraordinær generalforsamling.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Begge styremedlemmer valgt for 2 år i 2025, og de fortsetter sitt verv.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Olav Martens Solli for 1 år.

Valgt ble: Liva Jenny Martinussen for 1 år.

Valgt ble: Iselin Løken Solheim for 1 år.

Møteleder: Birgitte Kroken /s./

Protokollvitne: Marianne Bisset Sperre /s./

---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

HUSORDENSREGLER SVERDRUPS GATE 7

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

RO I LEILIGHETEN:
Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og på søn- og helligdager.

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

HUSHOLDNINGSAVFALL:
Husholdningsavfall legges i anviste beholdere. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

RENHOLD:
Borettslaget har portner som utfører trappevask, snømåking og feiing.
Portner skifter lyspærer og ordner med diverse reparasjoner. Portner har egen arbeidsinstruks.

VASKERI-, TØRKE- OG BANKEPLASS:
Borettslaget har ikke fellesvaskeri, banke- eller tørkeplass.

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

SYKLER, BARNEVOGNER O.L.:
Sykler og barnevogner o.l. skal ikke plasseres i oppgangen.

RØYKING
Det er ikke tillatt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettsneiper/søppel i fellesarealene innendørs eller i bakgården.

--ooOoo--

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

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

Vedtekter

For

Borettslaget Sverdrups gate 7 org nr 948 543 303

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. mai 1980., sist endret den 25. mai 2004

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Sverdrups gate 7 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslokommune.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

(4) Utover dette har ingen rett til å eie noen av andelene.

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

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3 Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

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

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

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

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

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i

boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7 Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med tre varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

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

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret

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

9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

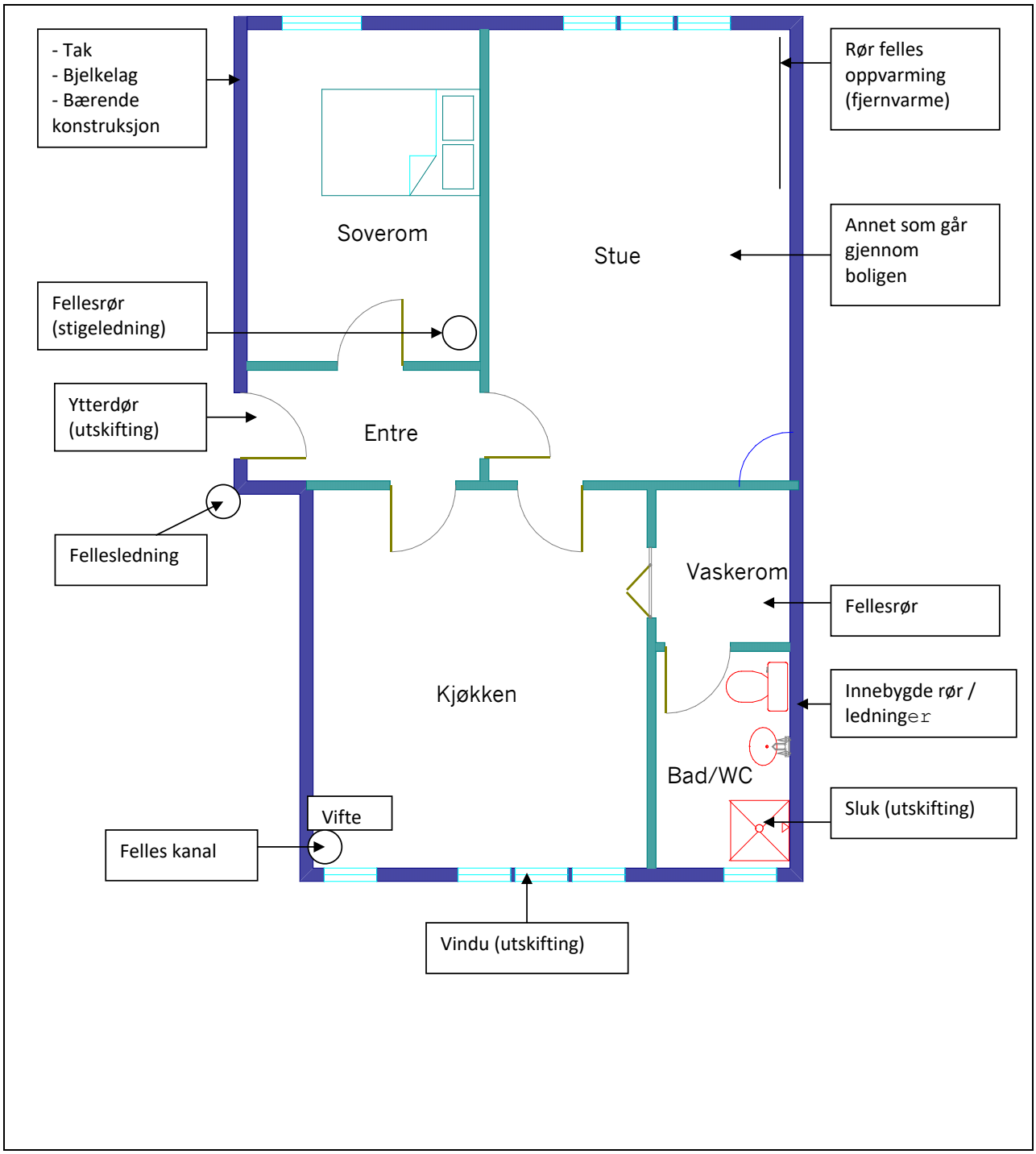
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

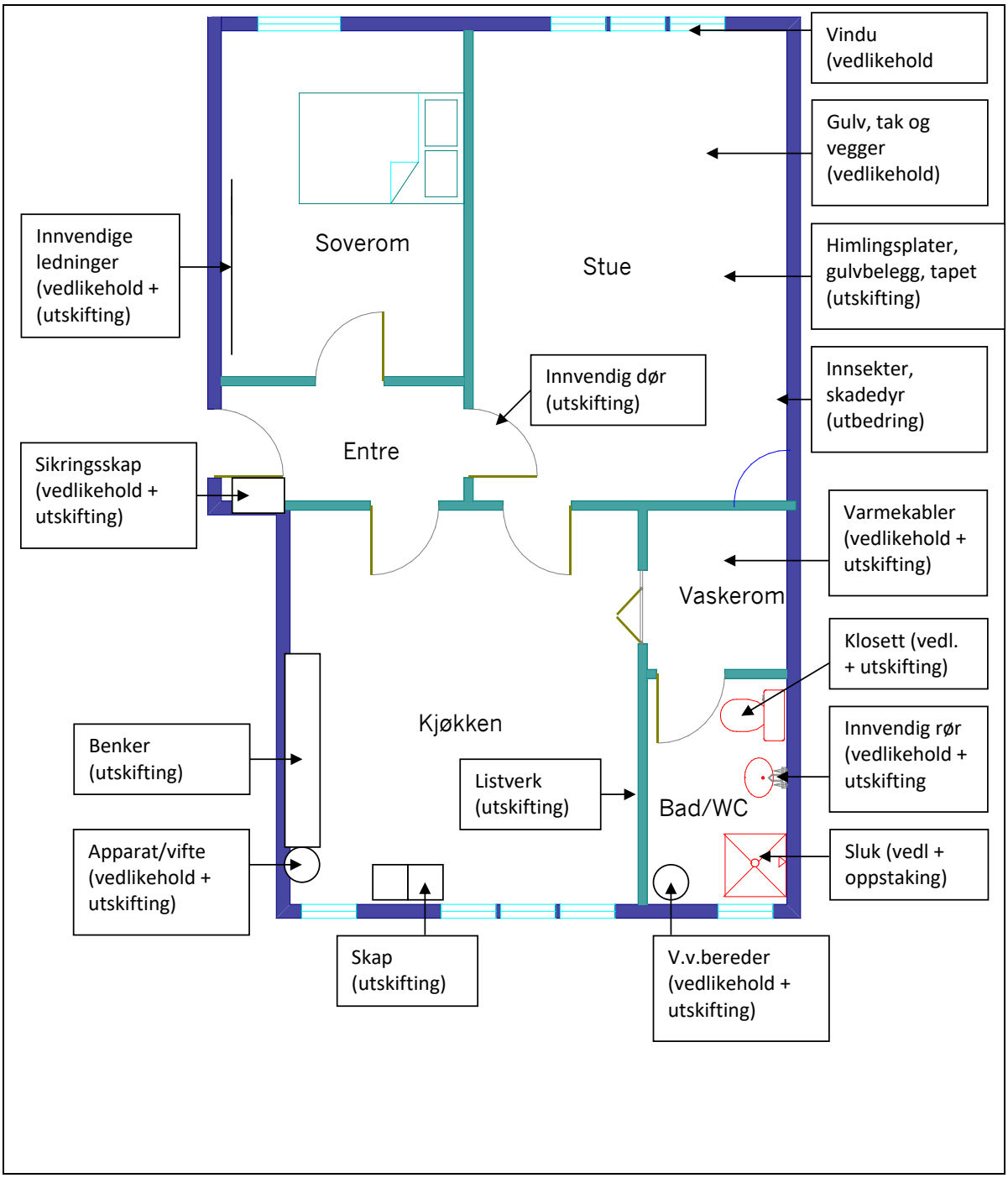
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vedlegg: Borettslagets og andelseiers vedlikeholdsansvar

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



enova

Energiattest



Adresse **Sverdrups gate 7B, 0559 OSLO**	
Dato for energimerking **22.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262236**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80576072**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **434**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0202**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **54,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **249,74 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **249,74 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 486 kWh**



Sverdrups gate 7B, 0559 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Sverdrups gate 7B, 0559 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 9: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 10: Montering tetningslister

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

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 19: Tiltak utendørs

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Sverdrups gate 7B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 387 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.)	**3 min**	
451 elever, 23 klasser	0.2 km	
Vahl skole (1-7 kl.)	**6 min**	
203 elever, 13 klasser	0.5 km	
Grünerløkka skole (1-7 kl.)	**10 min**	
538 elever, 23 klasser	0.8 km	
Sofienberg skole (8-10 kl.)	**6 min**	
431 elever, 30 klasser	0.5 km	
Jordal skole (8-10 kl.)	**25 min**	
617 elever, 44 klasser	2 km	
Hersleb videregående skole	**4 min**	
Elvebakken videregående skole	**10 min**	
576 elever	0.8 km	

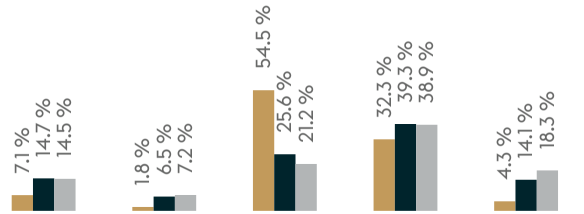
Offentlig transport

Herslebs gate	**3 min**	
Linje 11N, 12N, 30	0.2 km	
Lakkegata skole	**4 min**	
Linje 17	0.3 km	
Tøyen	**14 min**	
Linje 1, 2, 3, 4, 5	1.1 km	
Tøyen stasjon	**17 min**	
Linje RE30, R31	1.3 km	
Oslo S	**18 min**	
Totalt 24 ulike linjer	1.4 km	

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (...	**4 min**	
91 barn	0.3 km	
Sofienbergparken barnehage (0-...	**6 min**	
109 barn	0.5 km	
Rodeløkka barnehage (1-5 år)	**7 min**	
63 barn	0.6 km	

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sofienberg	3 748	2 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lakkegata skole	3 min
Aksiseboden borettslag balløkk...	4 min
EVO Grünerløkka	5 min
SATS Schous plass	5 min

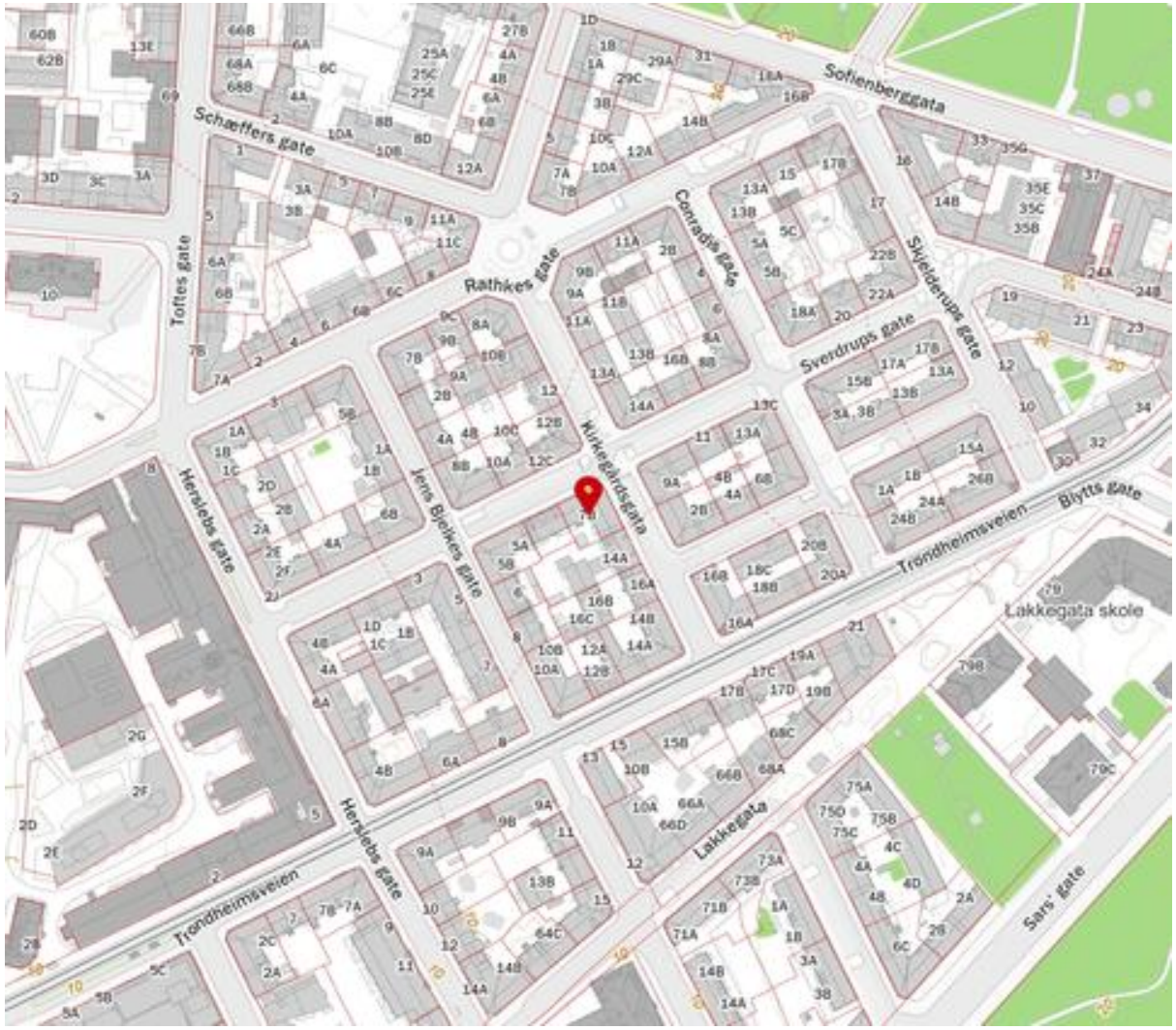
«Pulserende og sentralt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



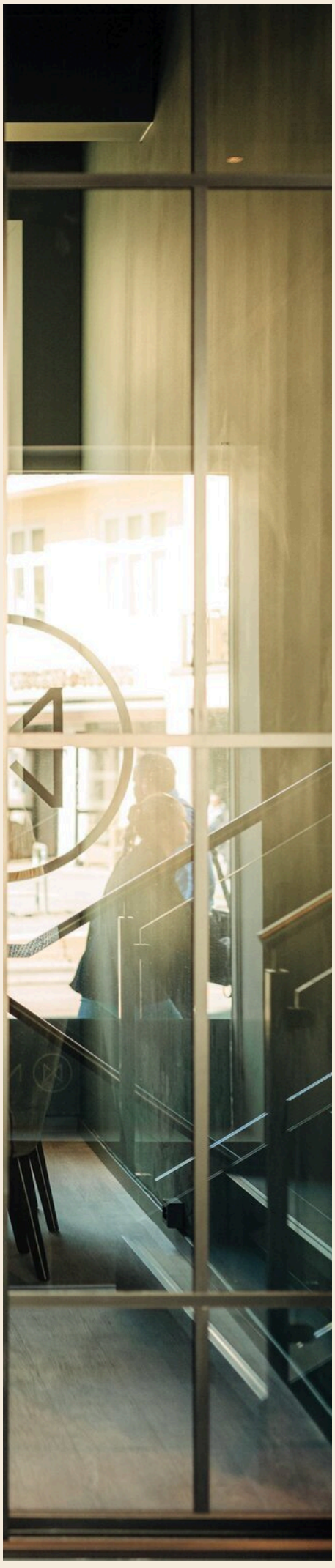
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

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 bolig. Vi vektlegger faglig kunnskap i kombinasjon med solid bransjeerfaring, og vet hva boligkjøperne 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 med en av våre dyktige meglere for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg



Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 64-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sverdrups gate 7B 0559 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 434 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Eirik Halvorsen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
e.halvorsen@nordvikbolig.no
455 02 606



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: