NORDVIK

Sveriges gate 15B

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sveriges gate 15B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
39	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
65	Andre vedlegg
108	Vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.08.2026

Nøkkelinformasjon



Gjennomgående, lys 2-roms med sør-vestvendt balkong i klassisk bygård med arkitekttegnet gårdsrom | Bad fra 2015 og kjøkken 2018

Prisantydning	**4 950 000,-**
Omkostninger	**8 859,-**
Totalpris	**5 379 805,-**
Fellesgjeld	**420 946,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 909,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1890**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Sveriges gate 15B!

Leiligheten har en gjennomgående og innbydende planløsning med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Fra kjøkkenet er det direkte utgang til en nydelig balkong på ca. 4 kvm, med fint utsyn mot den idylliske bakgården. Soverommet vender også mot bakgården og ligger dermed rolig og skjermet til.

Her bor du i blant sjarmerende smågater, Vålerengas karakteristiske trehus og den idylliske Vålerengaparken. I nærområdet finner du grønne parker, gode kollektivforbindelser, dagligvarebutikker samt et variert utvalg av kafeer, serveringssteder og servicetilbud.

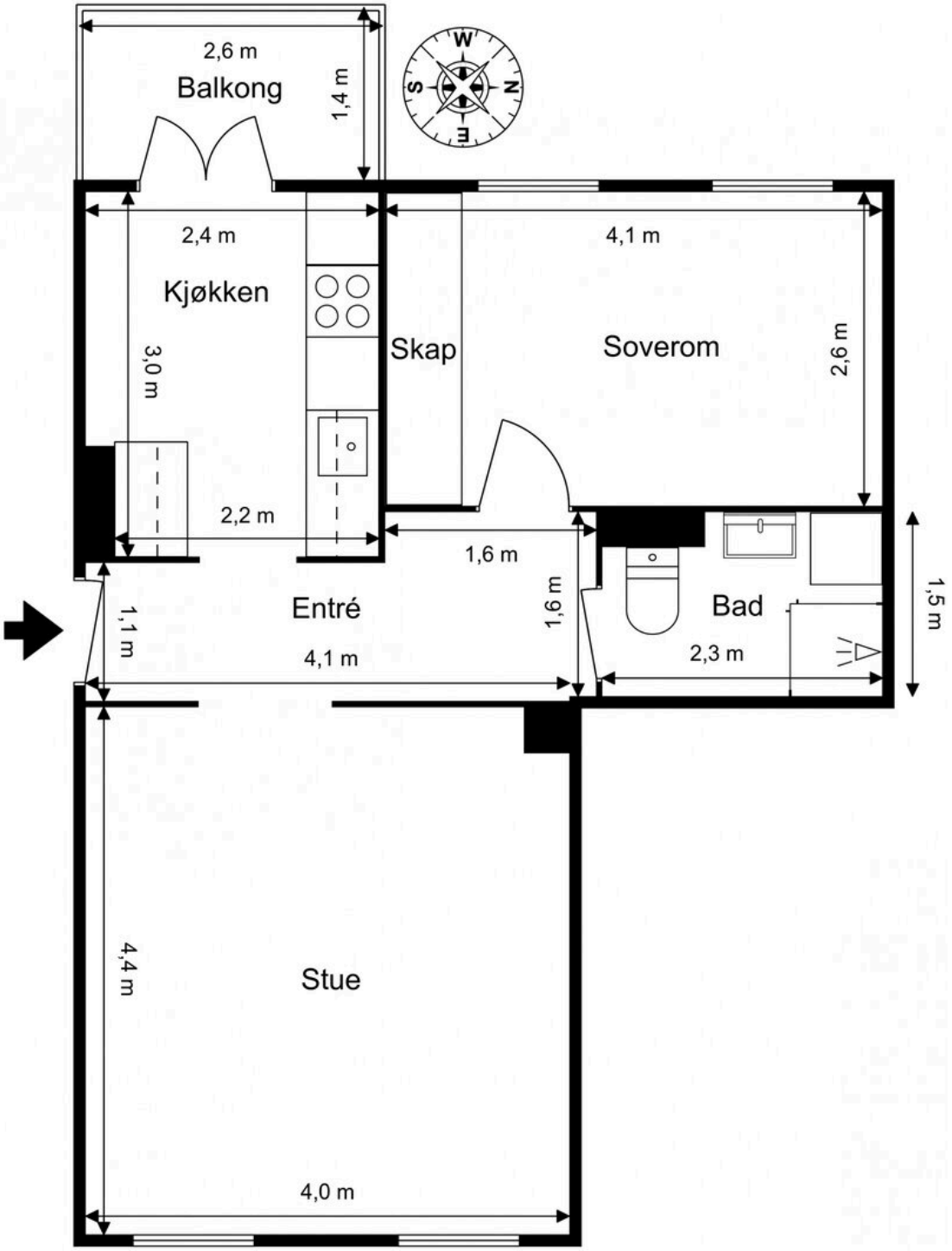
Høydepunkter:
Bad fra 2015, fliser på gulv 2026
Rolig og idyllisk bakgård
Kvik-kjøkken fra 2018
Sørvestvendt balkong på ca. 4 kvm
Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 4 kvm

Sveriges gate 15B

3. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




































BOSCH



















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
34-0109/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sveriges gate 15B, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 325, snr 1 i Oslo kommune
Andelsnr 11 i Sverigesgate 15 Borettslaget, org.nr. 980412679

Selgere
Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen
Arne Singsaas

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 859,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 359,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 958 859,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 968 359,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 4 kvm. Terrasse og balkongareal.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm. Kjellerbod
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. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Bodene er merket: "Oppgang B 3 etg. V. Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e). Loftsbod med skråtak. Gulvareal er målt til ca 3 m². Takhøyder er målt til: Entré: 2,37 m. Stue: 2,79 m. Bad: 2,37 m. Soverom: 2,75 m. Kjøkken: 2,49 - 2,75 m.

Innhold
Boligen ligger i 3. etasje og inneholder: Stue, kjøkken, bad, soverom og entré. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 4 kvm.

Standard
Entré
Lys og innbydende entré med parkettgulv, malte overflater og god takhøyde. Her er det porttelefon og sikringsskap, samt god plass til oppheng av yttertøy og ønsket møblement. En praktisk og hyggelig velkomst til boligen.

Stue
Romslig og hyggelig stue med parkettgulv, malte vegger og malt himling. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og bidrar til en lys og luftig atmosfære. Rommet har god plass til både sofagruppe, TV-

møblement og spisebord.

Separat kjøkken med utgang til balkong
Moderne Kvik-kjøkken fra 2018 med stilrene, glatte fronter og heltre benkeplate med innfelt oppvaskkum. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøle-/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. Over kokesonen er det montert mekanisk avtrekksvifte. Kjøkkenet er utstyrt med både komfyrvakt og vannstopper.
Kjøkkenet har parkettgulv, malte vegger og malt himling, og oppvarming skjer med panelovn. Fra kjøkkenet er det utgang til en sør-vestvendt balkong på ca. 4 m².

Bad
Delikat bad oppgradert i 2015, med nye gulvfliser lagt i 2026. Badet har lyse gulvfliser i format 20 x 20 cm og hvite veggfliser i format 25 x 40 cm, som gir et tidløst og stilrent uttrykk. Himlingen er utført med malte plater og innfelte downlights, og elektrisk gulvvarme.
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, blandebatteri med regndusj og håndholdt slange, opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant med blandebatteri fra Tapwel. Det er opplegg for vaskemaskin, og fordelerskap med stoppekran er plassert i rommet. Ventilasjon skjer via felles mekanisk avtrekk.

Soverom
Lyst og innbydende soverom med parkettgulv og malte overflater. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og gir rommet en luftig og behagelig atmosfære. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Oppvarming skjer via panelovn.

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
Oppussing av bad 2026: Lagt nye fliser på baderomsgulv og fått nye dusjdører (fjerning av eksisterende fliser, priming, ny slukrist, ny pyntelist)
Arbeid utført av håndtverker. 2020: Malt en vegg i stuen. 2022: Fasaderenovering av bygget ut mot Sveriges gate.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
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:
Våtromsrehabilitering 2015 i regi av borettslaget utført av Tore Orvei AS. Nye fliser på baderomsgulv lagt i 2026. Arbeid utført av murmester Lars-Erik Johnsrud.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Baderomsoppussing i 2015 i regi av borettslaget utført av Tore Orvei AS

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: Utvendig fasade (mot Sveriges gate) ble oppusset i 2023 av Multiconsult (i regi av boretslaget).

Feil og mangler
11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Fliser og fugemasse mellom flisene på badegulvet var noe slitt. Oppgradert i 2026 av profesjonell fagarbeider.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Terrassegulvet på balkongen er noe slitt. Enkelte merker på fasaden fra balkongstolen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Noe skjevhet i stuegulvet. Vi har ikke merket noe til dette i hverdagen.

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.
Ja
Beskriv: Det har tidligere vært observert rotter i felleskjelleren. Gjennomført omfattende tiltak av profesjonelt firma i regi av borettslaget.

Offentlige og private forhold
22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Kjenner kun til takstrapporten i forbindelse med salget av leiligheten (2026)

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? Ja, areal framkommer av takstrapporten.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

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

Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting
Eldre terrassebord som er oppsprukket og værslitt.
Det registreres enkelte sprekker og områder med malingsavskalling på fasadeveggen.
Værslitte terrassebord med sprekker gir økt fuktopptak i treverket. Dette kan føre til nedbrytning, redusert levetid og økt risiko for råteskader over tid.
Sprekker i vegg kan medføre økt fuktopptak og videre sprekkdannelser. Over tid kan dette føre til redusert holdbarhet og behov for utbedring.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Jevnlig vedlikehold av terrassebord bør påregnes.
Utskifting gjøres ved behov.
Det bør påregnes å behandle/pusse over veggoverflater med egnet produkt for å kunne følge med på eventuell videre utvikling av sprekker i fasaden.

Vinduer og dører
Det er registrert værslitte lister og karmer. Det er registrert sprekker/glipper i fug i overgangen mellom vannbrett og karm.
Avvikene kan gi fuktinntrengning og fremskyndet nedbrytning av treverk. Vedlikehold og tetting av utsatte partier anbefales.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengst mulig levetid på treverk. Sprukket fug melom vannbrett og karm bør skiftes.

Etasjeskille og gulv på grunn
Det registreres skjevheter i etasjeskillet, sprekker mellom gulv/gulvlist, knirk i gulvet og enkelte rystelser i etasjeskillet.
Høydeforskjell mellom stue og entré.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik.
Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.
Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

Varmtvannsbereder: Felles
Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder.
Tre av berederne har passert forventet brukstid på 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med alder, og utskiftning av eldre beredere bør derfor påregnes på kort til mellomlang sikt.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

Ventilasjon
Motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for feil, redusert funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer.
Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. Overvåk tilstanden jevnlig.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre anlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales jevnlig kontroll og service på motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner

(hulltaking/fuktmåling)
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.
Hulltaking er utført i nedre del av vegg fra soverom inn mot badet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 50,6%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Lovlighet/HMS
Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.
Endringer gjelder følgende: Det er etablert bad på deler av nåværende soverom.

Rømningsvei:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker
risikoen for alvorlig personskade. Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Eldre slokkeutstyr reduserer muligheten for tidlig slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.
Det bør anskaffes et nytt brannslukningsapparat som oppfyller gjeldende krav. Utstyret bør kontrolleres regelmessig og vedlikeholdes i henhold til produsentens anvisninger og gjeldende forskrifter.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe på soverommet
- Gardiner
- Vaskemaskin bad

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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
Energimerking på boligen er F
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.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Panelovner
- Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder.

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 ca. 5808 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 909,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
Renter og avdrag: IN-lån 302431 (baderom) kr 1 525,00
Felleskostnader kr 5 103,00
Internett kr 262,00
Renter og avdrag: Balkonglån kr 1 019,00
Totalt kr 7 909,00 pr. mnd.

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, kommunale avgifter, forsikringer, driftskostnader m.m.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 176 037,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 704 149,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget Sveriges gate 15 består av 18 andeler, og har organisasjonsnummer 980 412 679.

Informasjon hentet fra årsmøte 2026:
Styret har diskutert behovet for en tilstandsrapport og en langsiktig vedlikeholdsplan (5–10 år), for å få bedre oversikt over fremtidige tiltak og kostnader.
Forretningsfører har anbefalt å kontakte Åse Prosjekt for dette formålet. Det er også diskutert mulige offentlige tilskuddsordninger, herunder støtte til tiltak som varmtvannsberedere og fasade, samt eventuell støtte dersom bygget står på gul liste.

Styret opplyser om følgende i e-post 11.08.26
Det er per nå ikke pågående eller planlagte prosjekter i borettslaget, ei heller nye låneopptak planlagt. Heller ikke planlagt økning i fellesgjeld og felleskostnader.
Felleskostnader ble justert opp med 7% 1. januar 2026.

Det har vært observert mus i felleskjeller, men dette har vi kontroll på sammen med vaktmester.

Forretningsfører
Enqvist Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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 420 946,-pr. 10.08.2026

Lån nr. 303482 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,75 %
p.a. Restgjeld pr.06.08.26 er kr 913 433-. Lånet innfris i 2045.

Det er inngått en avtale mellom Eiendomskreditt og borettslaget om mulighet for individuell nedbetaling av andel gjeld.

Lån nr. 304113 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,59 %
p.a. Restgjeld pr.06.08.26 er kr 3 838 352-. Lånet innfris i 2045.
Dette er et felleslån, og lånekostnadene dekkes via felleskostnadene.

Lån nr. 302430 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 7,08 %
p.a. Restgjeld pr.06.08.2026 er kr 394 335-. Lånet innfris i 2045.

Det er inngått en avtale mellom Eiendomskreditt og borettslaget om mulighet for individuell nedbetaling av andel gjeld.

Lån nr. 302431 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,98 %
p.a. Restgjeld pr.06.08.2026 er kr 501 469-. Lånet innfris i 2045.

Dette lånet ble tatt opp for å finasiere utbygging av balkonger, og lånekostnadene dekkes bare av de andelene som fikk balkong. Det er ikke åpnet for individuell innfrielse av dette lånet.

Borettslaget er medlem i Borettslagenes Sikringsfond.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 920,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 996, mot et budsjettert overskudd på kr 23 119.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.
- Kun fysiske personer kan være andelseiere.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Det fremkommer ingen begrensninger på dyrehold i borettslagets husordensregler og vedtekter.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79672883

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 998 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Sveriges gate 15B ligger i sentralt og tilbaketrukket på Vålerenga - bydelens kanskje mest sjarmerende bo-område. Her bor du blant sjarmerende smågater med Vålerengas karakteristiske trehusbebyggelse og idylliske Vålerenga park.

Flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i nærheten med Vålerenga Park med Vålerenga Kirke som nærmeste nabo. Etterstad Kolonihage ligger også i nærheten med store grøntarealer, Tøyenparken, hvor Øya festivalen arrangeres. Kampen Økologiske Barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer.

For den treningslade har man et godt utvalg med SATS treningssenter, Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Ensjø ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. Det er gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett ved leiligheten er et bysykkelstativ, som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten, som for eksempel Kiwi i Strømsveien.

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.

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes

til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent. Endringer gjelder følgende: Det er etablert bad på deler av nåværende 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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/

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

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17
Reguleringsplaner: S-2255 og S-3008

Pågående byggesaker:
Orknøygata 4 - endring i bærekonstruksjoner
Saksnummer
202512905

Pågående plansaker:
Saksnr
201602885
Saken gjelder
ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL. SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga.

Saksnr
202002020

Saken gjelder
Østerdalsgata 1 A-L planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål

Saksnr
201905606
Saken gjelder
Etterstadsletta 5 Etterstad videregående skole

Saksnr
202111590
Saken gjelder
Etterstadsletta 2 utarbeidelse av planforslag

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/232/325/1:
30.07.1908 - Dokumentnr: 900366 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:325
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.1987 - Dokumentnr: 62833 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:325
Gjelder denne registerenheten med flere

05.06.1998 - Dokumentnr: 31456 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:243 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:244
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:245
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:209 Bnr:322
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:209
Best. om bruk av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved dir. for
bolig og eiend.etaten
Gjelder denne registerenheten med flere

30.12.1988 - Dokumentnr: 92893 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:

Snr: 1
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 1/13
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

09.10.1989 - Dokumentnr: 69059 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:243
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

04.07.2001 - Dokumentnr: 38103 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:322 Snr:36
Bestemmelse om garasje/parkering
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved direktøren for Bolig- og eiendomsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.2001 - Dokumentnr: 57251 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:327
Bestemmelse om bruk av gårdsrom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune ved direktøren for Bolig- og Eiendomsetaten.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 300,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 148 075,- 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. 3 625,-.

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 16. august 2026

Ansvarlig megler
Silje Heggø, Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90133890

Meglerforetaket
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO
Juridisk navn: Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 930359815

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). Fjordbyen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Sveriges gate 15B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 186 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	3 min 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.)	487 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	8 min 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	7 min 0.5 km
Valle Hovin videregående skole		21 min

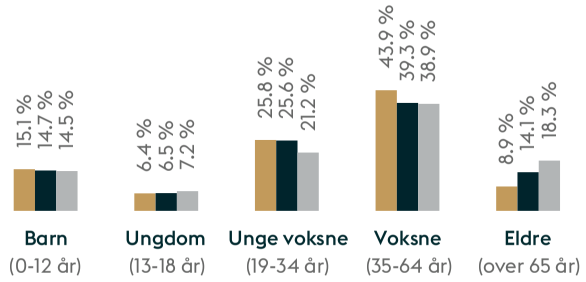
Offentlig transport

Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.4 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4	12 min 0.9 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Bryn stasjon	Linje L1	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.4 km

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (0-5 å...	52 barn	2 min 0.1 km
Internasjonal kulturbhg Enebak...	27 barn	2 min 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 å...	27 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	2 min
Jordal ballbane og skatepark	8 min
Mudo Gym Etterstad	6 min
SATS Kampen	7 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Sveriges gate 15B
0658 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1890
BRA:	51 m^2
BRA-i:	47 m^2
Rapportdato:	27.7.2026 (Gyldig til 27.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	5	0	1

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Sveriges gate 15B
0658 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan øke risikoen for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann. Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt grunnet oppsprukket og værslitt terrassebord og enkelte sprekker i fasaden.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet værslitte lister/karmer, samt glippe/sprekk mellom karm og vannbrett.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG-2 er gitt på grunn av registrerte skjevheter i etasjeskillet, høydeforskjeller mellom rom, sprekker mellom gulv og gulvlister, samt enkelte merkbare rystelser i etasjeskillet.
Varmtvannsbereder: Felles	TG-2 er gitt grunnet bereder har nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon
Ventilasjon	TG-2 er gitt grunnet alder på motorenheten i det mekaniske anlegget.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Våtrom: Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	Undersøkelsen er ikke utført fra tilstøtende rom mot bruksvannsutsatt sone, da veggene mot våtsonen grenser mot naboseksjonen og derfor ikke er tilgjengelige for kontroll.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.
Endringer gjelder følgende: Det er etablert bad på deler av nåværende soverom.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde

Rømningsvei:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
27.7.2026	**27.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Arne Singsaas**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Sveriges gate 15B, 0658 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**232**	Bruksnr:	**325**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**1**	Andelsnr:	**11**	Leilighetsnr:	**H0301**		
Byggeår:	**1890**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,37 m.
Stue: 2,79 m.
Bad: 2,37 m.
Soverom: 2,75 m.
Kjøkken: 2,49 - 2,75 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er fremlagt faktura merket: "fjerning av eksisterende fliser på gulv. Priming. La e fliser og ny slukrist. Gulv fuget og silikonert overgang gulv/vegg. Demontring av gamle dusjdører og montering av nye. Demontering av holder til dusjhode og montering av ny. Materialer. Primer, flislim, fugemasse, silikon, monteringslim, pymtelist dusnisje." Datert: 2026-08-05.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**47**	**47** Romfordeling: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**4**	**0**	**4** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**51**	**47**	**4**	**0**	**4**

Kommentar til arealberegning

Rombenevnelse er basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet, uten vurdering opp mot gjeldende krav i byggteknisk forskrift.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten. Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Bodene er merket: "Oppgang B 3 etg. V.
Kjellerbod på ca. 4 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod med skråtak. Gulvareal er målt til ca 3 m².

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong med utgang fra kjøkkenet på ca 4 m².	
Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	Nei
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i regi av borettslaget i perioden 2010-2011.	
Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering — **TG-2**

Eldre terrassebord som er oppsprukket og værslitt.
Det registreres enkelte sprekker og områder med malingsavskalling på fasadeveggen.

Værslitte terrassebord med sprekker gir økt fuktopptak i treverket. Dette kan føre til nedbrytning, redusert levetid og økt risiko for råteskader over tid.
Sprekker i vegg kan medføre økt fuktopptak og videre sprekkdannelser. Over tid kan dette føre til redusert holdbarhet og behov for utbedring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig vedlikehold av terrassebord bør påregnes. Utskifting gjøres ved behov.

Det bør påregnes å behandle/pusse over veggoverflater med egnet produkt for å kunne følge med på eventuell videre utvikling av sprekker i fasaden.

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Entrédør med brannklassifisering B-30.
Innvendige dører med 3-speils malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Glassfelt i balkongdør er datert 2011.
Vindusglass er datert 1999.
Det er ukjent alder på inngangsdør og innvendige dører.

Er det påvist punkterte glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja

Observerte avvik:
- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Manglende beslag/vannbord

Beskrivelse:
Det er registrert sprekker/glipper i fug i overgangen mellom vannbrett og karm.

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert værslitte lister og karmer. Det er registrert sprekker/glipper i fug i overgangen mellom vannbrett og karm.

Avvikene kan gi fuktinntrengning og fremskyndet nedbrytning av treverk. Vedlikehold og tetting av utsatte partier anbefales.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold og overflatebehandling bør påregnes for lengst mulig levetid på treverk.
Sprukket fug mellom vannbrett og karm bør skiftes.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-2

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 22 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 25 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Det er målt nivåforskjell mellom stue og entré på 41 mm.

Oppsummering **TG-2**

Det registreres skjevheter i etasjeskillet, sprekker mellom gulv/gulvlist, knirk i gulvet og enkelte rystelser i etasjeskillet.
Høydeforskjell mellom stue og entré.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i registrerte avvik.

Skjevheter i etasjeskillet kan medføre utfordringer ved legging og bruk av gulv som parkett, laminat eller fliser, da ujevnt underlag kan gi dårlig tilpasning, økt slitasje og i enkelte tilfeller svikt eller knirk.

Videre kan skjevhetene påvirke møblering og bruk av rommet, ved at møbler ikke står stabilt, dører og innredning kan komme i skjev stilling, og det kan oppleves som redusert brukskvalitet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må avvik rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Utbedring av registrert avvik gjøres ved behov.

6.4 Kjøkken TG-1

Beskrivelse

Kvik-kjøkken fra 2018 med glatte fronter, benkeplate i heltre med innfelt oppvaskkum med svingbart og uttrekkbart munnstykke. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Nei**

Oppsummering overflater og innredning **TG-1**

Ingen avvik med behov for tiltak registrert. Kjøkkenet fremstår med normal stand basert på alder.

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.

Oppsummering avtrekk	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Det er registrert avvik mellom dagens bruk av boligen og godkjente byggetegninger, eksempelvis at rom benyttes til annet formål enn det som er omsøkt og godkjent.
Endringer gjelder følgende: Det er etablert bad på deler av nåværende soverom.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det er innhentet ekspedisjonsdokument datert: 1899.

Det er innhentet ferdigattest merket: "Oppføring av balkonger" datert: 24.07.2023.

Det er innhentet ferdigattest. "Utskifting av vann- og avløpsrør og renovering av bad." Datert: 23.12.2015
Kilde Planninsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Ja**

Rømningsvei:
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen etter dagens forskrift.
Manglende eller utilstrekkelig rømningsvei kan føre til at personer ikke kommer seg ut av bygget på en trygg måte ved brann eller annen nødsituasjon. Dette reduserer rømningstiden vesentlig og øker risikoen for alvorlig personskade.

Undertegnede forutsetter at bygningen ble oppført i tråd med tillatelsen og gjeldene forskrifter på oppføringstidspunktet.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Nei**
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Det er felles røykvarslersystem i blokken.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**

6.6 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2015.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlige avvik med behov for tiltak er registrert ved visuell kontroll.

Info:
Det er ikke registrert egne stakepunkter på avløpsanlegget. Staking forutsettes å kunne utføres via installasjoner som sluk, servant og toalett. Vurderingen er basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjonen.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det resterende avløpsanlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

6.7 Vannledninger TG-1



Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**
Vannrør er skiftet i forbindelse med renovering av bad i 2015.	
Er det montert fordelerskap?	**Ja**
Er det registrert avvik ved fordelerskap?	**Nei**
Info: Event. lekkasje fra røranlegg/fordelerskap varsles ved at vann kommer ut av spalten under toalett.	
Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**
Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Nei**
Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Nei**

Oppsummering **TG-1**

Ingen synlig avvik registrert ved en visuell kontroll.

Info:
Fordelerskapet er plassert på badet med stoppekran. Stoppekran fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer.
Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Beskrivelse
Sikringsskapet er montert i entré.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget.
Det er kun fremlagt samsvarserklæring merket:
"Nytt el-anlegg bad". Datert 26.11.2015.
"Montert av kurs 25A og komfyrvakt til platetopp
montert av kurs 16A og stikkontakt til ovn; montert kurs 16A og stikkontakt til oppvaskmaskin byttet av gamelt sikringer til jordfeilautomater montert av 2stk. stikkontakt under overskap på kjøkken montert ax X-comfort dimmer til belysning under overskap på kjøkken" Datert 28.09.2018.

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, bereder ikke installert**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Deler av det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet knyttet til tilstand og sikkerhet. Dette kan øke risikoen for funksjonssvikt, overoppheting og i verste fall brann.

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.9 Varmtvannsbereder: Felles — TG-2

Plassering bereder	**Teknisk rom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1998 x 3 og 2012 x 1.**
Størrelse	**287 liter x 4.**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Nei**
Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsbereder.
Tre av berederne har passert forventet brukstid på 20 år, noe som gir usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Erfaringsmessig øker risikoen for lekkasje med alder, og utskiftning av eldre beredere bør derfor påregnes på kort til mellomlang sikt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.

6.10 Ventilasjon — TG-2

Type ventilering	**Mekanisk avtrekksventilasjon**

Boligen er tilknyttet felles avtrekk for kjøkken og bad. Avtrekksluft føres ut via et felles ventilasjonssystem som betjener flere rom eller flere boenheter. Systemets funksjon og luftmengder er avhengig av prosjektering, vedlikehold og drift av det samlede anlegget.

Er det oppholdsrom uten tilluftsventiler eller mulighet for lufting via vindu?	**Nei**
Er det tegn til redusert eller manglende funksjon på ventilasjonen?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget er av eldre dato og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for feil, redusert funksjon og behov for utskifting i tiden som kommer.

Merknad: Det er ikke kjent når kanaler sist ble rengjort og når det eventuelt sist ble utført service på anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må eldre anlegg skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det anbefales jevnlig kontroll og service på motorenheten i det mekaniske avtrekksanlegget.

6.11 Våtrom: Bad — TG-1



Generell beskrivelse

Bad fra 2015 med nye gulvfliser lagt i 2026. Badet har lyse 20 x 20 cm fliser på gulv og hvite 25 x 40 cm fliser på vegg. Malte plater med downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, blandebatteri med regndusj og håndholdt slange. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant med blandebatteri fra Tapwel. Fordelerskap med stoppekran. Rommet har felles mekanisk avtrekk.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

I henhold til tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2015. Gulvfliser er skiftet i 2026.

Overflate vegg/himling

Overflate vegg	**Flis**
Er vindu eller dør plassert i våtsone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater?	**Nei**

Oppsummering overflate vegg/himling — **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll. Vegger og himling fremstår med normal stand basert på alder.

Overflate gulv

Overflate gulv	**Flis**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) bak flis?	**Nei**
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader?	**Nei**
Er det påvist avvik i fallforhold mot sluk i dusjsonen?	**Nei**
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner ikke når sluket?	**Nei**

Oppsummering overflate gulv — **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll. Gulv fremstår med normal stand basert på alder.

Membran, tettesjikt og sluk

Type sluk	**Plast**
Type tettesjikt	**Banemembran under flis med ukjent utførelse**
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	**Nei**
Er det avvik på krav til høydeforskjell på vanntett sjikt på minimum 25mm fra topp sluk til toppen av membran ved dørsteskel?	**Nei**
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**
Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert ved en visuell kontroll.	

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Vegghengt klosett, Baderomsinnredning med servant**
Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Nei**
Oppsummering sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**
Felles mekanisk avtrekk med spalte ved dør.	
Er det påvist avvik ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Nei**
Oppsummering ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	**Foretatt, men ikke mot bruksvannutsatt sone**
Hulltaking er utført fra tilstøtende rom mot ikke bruksvannsutsatt sone. Undersøkelsen gir derfor begrenset informasjon om forholdene i våtrommets mest fuktbelastede områder.	
Er det registrert fukt eller skader ved hulltaking?	**Nei**

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er utført fra tilstøtende rom. Undersøkelsen er ikke utført mot bruksvannsutsatt sone, men mot mindre fuktutsatt område av konstruksjonen hvor tilgang for kontroll var mulig. Det er samtidig utført visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator på overflater og tilstøtende konstruksjoner. Skjulte skader eller oppfukting i våtrommets mest belastede områder kan likevel ikke utelukkes.

Hulltaking er utført i nedre del av vegg fra soverom inn mot badet.
Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag.
Det registreres en relativ fuktighet i konstruksjonen på 50,6%.
Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt.
Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.
Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Da kontrollen ikke er utført mot våtrommets mest bruksvannsutsatte områder, anbefales økt oppmerksomhet på tegn til fuktpåvirkning og skadeutvikling. Ved fremtidig oppgradering eller mistanke om avvik anbefales nærmere undersøkelser av konstruksjonens oppbygning og tilstand.

Dokumentasjon av vanntett sjikt

Er det manglende framlagt dokumentasjon?	Nei

Det foreligger ferdigattest for det søknadspliktige våtromsarbeidet. For søknadspliktige våtrom oppført etter 1. januar 2013 var det normalt krav om uavhengig kontroll, og dokumentasjonen for tettesjikt / membran vurderes derfor som tilfredsstillende.

Oppsummering dokumentasjon	TG-1

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

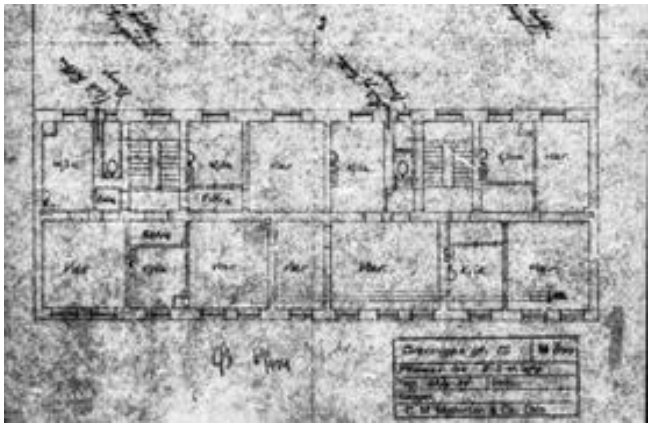
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen	9578-5993-4-2176139	2026-08-14 00:05:23
Arne Singsaas	9578-5995-4-825185	2026-08-14 00:02:26

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
13. aug. 2026

Oppdragsnummer
34-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sveriges gate 15B, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bjørvika

Selgere
Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen, Arne Singsaas

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2020

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: 79672883
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

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: Våtromsrehabilitering 2015 i regi av borettslaget utført av Tore Orvei AS. Nye fliser på baderomsgulv lagt i 2026. Arbeid utført av murmester Lars-Erik Johnsrud .

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsoppussing i 2015 i regi av borettslaget utført av Tore Orvei AS.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Baderomsoppussing i 2015 i regi av borettslaget utført av Tore Orvei AS.

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: Utvendig fasade (mot Sveriges gate) ble oppusset i 2023 av Multiconsult (i regi av boretslaget).

---

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?

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?

Nei

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Fliser og fugemasse mellom flisene på badegulvet var noe slitt. Oppgradert i 2026 av profesjonell fagarbeider.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Terrassegulvet på balkongen er noe slitt. Enkelte merker på fasaden fra balkongstolen.

---

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: Noe skjevhet i stuegulvet. Vi har ikke merket noe til dette i hverdagen.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det har tidligere vært observert rotter i felleskjelleren. Gennomført omfattende tiltak av profesjonelt firma i regi av borettslaget.

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Kjenner kun til takstrapporten i forbindelse med salget av leiligheten (2026)

---

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? Ja, areal framkommer av takstrapporten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 34-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Arne Singsaas	**2026-08-14**	**Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen**	**2026-08-14**

Identifikasjon

Arne Singsaas

Identifikasjon

Amanda Kathryn Chrestine Dahlberg-Knudsen

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

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Fjordbyen Eiendomsmegling AS
Nordvik Bjørvika
Dronning Eufemias gate 14
0191 OSLO

Att: Viktoria Furulund Swedhs – v.swedhs@nordvikbolig.no

Oslo, 06.08.2026

Deres ref: 34-0109/26
Vår ref: 655-1-11
Eiendommens navn: Borettslaget Sverigesgate 15
gnr 232 bnr 325 i OSLO kommune
Adresse: Sverigesgate 15, 0658 OSLO
Org. nr.: 980412679
Selger: Singsaas, Arne
Dahlberg-Knudsen, Amanda Kathryn C.

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 79672883

Restanser pr. d.d.	kr	7 909,00
Månedlige kostnader:		
Renter og avdrag: IN-lån 302431 (baderom)	kr	1 525,00
Felleskostnader	kr	5 103,00
Internett	kr	262,00
Renter og avdrag: Balkonglån	kr	1 019,00
Totalt	**kr**	**7 909,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

Lån:
Lån nr. 303482 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,75 % p.a. Restgjeld pr.06.08.26 er kr 913 433-. Lånet innfris i 2045.

Det er inngått en avtale mellom Eiendomskreditt og borettslaget om mulighet for individuell nedbetaling av andel gjeld.

Lån nr. 304113 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,59 % p.a. Restgjeld pr.06.08.26 er kr 3 838 352-. Lånet innfris i 2045.
Dette er et felleslån, og lånekostnadene dekkes via felleskostnadene.

Lån nr. 302430 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 7,08 % p.a. Restgjeld pr.06.08.2026 er kr 394 335-. Lånet innfris i 2045.

Det er inngått en avtale mellom Eiendomskreditt og borettslaget om mulighet for individuell nedbetaling av andel gjeld.

Lån nr. 302431 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,98 % p.a. Restgjeld pr.06.08.2026 er kr 501 469-. Lånet innfris i 2045.

Dette lånet ble tatt opp for å finasiere utbygging av balkonger, og lånekostnadene dekkes bare av de andelene som fikk balkong. Det er ikke åpnet for individuell innfrielse av dette lånet.

Ligningstall pr. 31.12.2025(innsendt ligningsoppgave):
Andel formue: kr 22 920,00
Andel gjeld: kr 428 440,00

Andelsbrev nr.: 11 pålydende kr 100,00
Leilighet nr. 11
Bolignr.: H0301

Opplysninger om tinglyste heftelser innhentes hos Statens Kartverk, Tinglysing Borettslag.

Vi gjør oppmerksom på den nye loven om eiendomsskatt. Se veiledning på:
http://www.skatteetaten.no/nn/Person/Sjolvmelding/Tema-og-fradrag/bustad/Kommunal-eigedomsskatt-/eigedomsskatt---burettslag-og-bustadaksjeselskap/

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating, med kontaktinformasjon på leietakere skal meldes til styret. Kopi sendes forretningsfører på post@enqvist.no

Dersom kjøper av andelen er et selskap som er nevnt i Lov av 6. juni 2003 nr. 39 (Burettslaglova) § 4.2 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan kjøpe og eie inntil 10% av andelene), må megler/selger undersøke om grensen for antall andeler er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 1 andel i borettslaget, jfr. § 4.1.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer men avvente innbetaling av fellesutgifter til han/hun får fakturaer herfra.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.

Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 725,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom andelen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Stine Rotnes
Mobil: 95481409
E-post: stinerotnes@gmail.com

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Diverse informasjon:
Styret skal godkjenne nye andelseiere, og megler må innhente godkjenning direkte fra styret.

Medlem i Borettslagenes Sikringsfond.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinær Generalforsamling da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Yvonne Kristiansen

Vedlegg
Kopi styret

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO
Foretaksnr. 991 398 805

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
https://enqvist.no/

ENQVIST

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Borettslaget Sverigesgt 15

INNKALLINGEN

Vedlagt følger innkalling til ordinær generalforsamling.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, årsregnskap og budsjett og skal sendes ut til andelseiere senest åtte dager før generalforsamlingen.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale- og stemmerett. Hver andelseier har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Andelseiers ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

GENERALFORSAMLINGEN

Generalforsamlingen har den øverste myndigheten i borettslaget og skal avholdes innen utgangen av juni, hvert år.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene generalforsamlingen skal behandle. Skal generalforsamlingen kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinær generalforsamling, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet.

Hvis alle andelseiere er til stede i generalforsamlingen og stemmer for det, kan generalforsamlingen også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

FULLMAKTEN

Andelseier kan, om ønskelig, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hver andelseier har rett til å ta med en rådgiver, men rådgiveren har ikke rett til å uttale seg før generalforsamlingen har gitt samtykke til det.

Det er viktig at fullmakten inneholder andelseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra andelseiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan gis en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt vedkommende skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

Fullmakt til utfylling er vedlagt innkallingen.



Innkalling til ordinær generalforsamling

i Borettslaget Sverigesgt 15

Ordinær generalforsamling i **Borettslaget Sverigesgt 15** avholdes:

Tid: 27.april 2026 kl. 18.00
Sted: Sveriges gate 11B, leilighet 534 (5. etasje) Ringeklokke: «Jatta»

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og protokollfører
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av andelseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025
Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
Sak 3 Fastsettelse av styrehonorar for 2025
Sak 4 Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
Sak 5 Budsjett 2026
Sak 6 Valg

Oslo, 16.04.2026
Styret i Borettslaget Sverigesgt 15

Vedlegg

- Styrets årsrapport for 2025
- Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025
- Fastsettelse av styrehonorar for 2025
- Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan
- Budsjett 2026
- Fullmaktsskjema

Sak 1 Styrets årsrapport for 2025

Flertallskrav: Orienteringssak

Styrets årsrapport for 2025

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Benjamin Salung Jatta
Styremedlem:	Mathilde Becker Aarseth
Styremedlem:	Merete Lyngstad

2. GENERELT OM BORETTSLAGET

Borettslagets navn:	Borettslaget Sverigesgt 15
Antall andeler:	18
Kommune:	Oslo kommune
Borettslagets org.nr.:	980412679
Forretningsfører:	Enqvist Boligforvaltning AS
Kontaktperson forr.fører:	Tobias Berg
Revisor:	Nordstrand Revisjon AS
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer:	79672883

Borettslagets forsikring dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør sørge for egen innboforsikring.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Burettslag, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

HMS

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle andelene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

3. EIERSKIFTER

1 andel har skiftet eier i 2025.

Oslo, den 16.04.2026
Styret i Borettslaget Sverigesgt 15

Sak 2 Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Styrets kommentarer til boligselskapets årsregnskap:
Resultatregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 2 996, mot et budsjettert overskudd på kr 23 119.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsrapport en rettvisende oversikt over utviklingen og resultatet av borettslagets virksomhet og stilling i 2025. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme selskapets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning. Styret anbefaler at borettslagets resultat overføres til annen egenkapital.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Restanser på andel felleskostnader:
Ved årsskiftet var det kr 16 504 i restanser på andel felleskostnader. Forskuddsbetalte felleskostnader utgjorde kr 10 863.

Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt over restanser i styreportalen.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen fastsetter årsregnskapet som fremlagt. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

Resultatregnskap

Borettslaget Sverigesgt 15

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekt. og driftskostn.			
Felleskostnader	2	1 096 998	1 006 332
Andre inntekter		324 024	326 196
Sum driftsinntekter		**1 421 022**	**1 332 528**
Andre personalkostnader	3	28 525	28 525
Kommunale avgifter	4	237 135	217 638
Vedlikehold		27 479	32 848
Driftskostnader	5	284 550	242 265
Honorarer	6	144 935	93 129
Forsikring	7	102 972	90 831
Andre kostnader		40 789	24 274
Sum driftskostnader		**866 385**	**729 510**
Driftsresultat		**554 637**	**603 018**
Finansinntk. og finanskostn.			
Finansinntekter	8	18 092	20 085
Finanskostnader	9	575 725	584 407
Netto finansresultat		**-557 633**	**-564 322**
Årets resultat		**-2 996**	**38 696**
Overføringer			
Overført annen egenkapital		-2 996	38 696
Sum overføringer		**-2 996**	**38 696**

Balanse

Borettslaget Sverigesgt 15

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Varige driftsmidler		20 886 800	20 886 800
Sum anleggsmidler		**20 886 800**	**20 886 800**
Omløpsmidler			
Kundefordringer		16 504	-24 783
Bankinnskudd mv.	10	491 024	510 625
Sum omløpsmidler		**507 528**	**485 842**
Sum eiendeler		**21 394 328**	**21 372 642**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 800	1 800
Annen egenkapital	11,13, 14,15	15 558 557	15 370 936
Sum egenkapital		**15 560 357**	**15 372 736**
Gjeld			
Langsiktig gjeld	12	5 751 094	5 941 711
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		56 141	44 831
Leverandørgjeld		11 972	0
Påløpte kostnader		14 766	70
Annen kortsiktig gjeld		0	13 294
Sum kortsiktig gjeld		**82 878**	**58 195**
Sum gjeld		**5 833 972**	**5 999 906**
Sum egenkapital og gjeld		**21 394 328**	**21 372 642**

16.04.2026
Styret for Borettslaget Sverigesgt 15

Benjamin Salung Jatta Styrets leder	Mathilde Oda Becker Aarseth Styremedlem	Merete Lyngstad Styremedlem

Note 1 Regnskapsprinsipp

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Fortsatt drift

Regnskapet er satt opp under forutsetningen om fortsatt drift.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Andel IN-lån 302430	67 743	68 393
Andel IN-lån baderom	85 348	86 820
Andel lånekostnader	127 949	127 999
Bredbånd	42 984	42 984
Sum	**324 024**	**326 196**

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap 2025	**Regnskap 2024**
Styrehonorar	25 000	25 000
Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Sum	**28 525**	**28 525**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til, eller stilt sikkerhet for styremedlemmer.
Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Vedlikehold Prosjekt 1	0	2 109
Vedl. nøkler, låser, skilt	18 038	0
Vedlikehold VVS	6 300	0
Vedlikehold	3 141	30 739
Sum	**27 479**	**32 848**

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Strøm fellesanlegg	144 225	128 048
Renhold	30 361	28 845
Skadedyrkontroll	21 910	10 858
Serviceavtale brannvern	8 472	10 891
Vaktmestertjenester	18 072	0
Variable	10 785	17 400
Internet/ Bredbånd	50 724	46 224
Sum	**284 550**	**242 265**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Revisjon	10 625	7 481
Forretningsførsel	64 088	61 273
Ekstra forretningsførsel	21 250	0
IN-lån adm.gebyr	47 813	24 375
Andel systemkostnader	1 160	0
Sum	**144 935**	**93 129**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bankomkostninger	2 736	3 392
Diverse kostnader	38 053	20 882
Sum	**40 789**	**24 274**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renteinntekter kunder	234	0
Bankrenter	177	0
Andre renteinntekter	0	11 036
Andre finansinntekter	7 820	0
Utbytte fra Gjensidigestiftelsen	9 861	9 049
Sum	**18 092**	**20 085**

Note 9 Finanskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Renter leverandører	579	0
Rentekostnader, etableringslån	29 531	32 718
Rentekostnader, balkonglån	39 477	45 554
Rentekostnader, rehab av bad	62 072	65 191
Rentekostnader, rehabilitering 2023	253 449	263 408
Betalt avdrag, etableringslån	38 212	35 675
Betalt avdrag, balkonglån	79 534	74 320
Betalt avdrag, rehab av bad	23 276	21 629
Betalt avdrag, rehabilitering 2023	49 595	45 912
Sum	**575 725**	**584 407**

Lånets betalte avdrag defineres ikke som en finanskostnad, men reduserer boligselskapets gjeld.

Note 10 Bankinnskudd

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
BB 9666.01.86635	491 024	0
DNB Dr.kto. 1602.42.06568	0	187 117
DNB Pl.kto 1645.02.57110	0	323 509
Sum	**491 024**	**510 625**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andelskapital	1800	1800
Borettsinnskudd	9 185 000	9 185 000
Innbetalt via IN-ordning	3 437 902	3 610 701
Annen egenkapital	2 935 655	2 575 235
Sum	**15 560 357**	**15 372 736**

Note 12 Langsiktig gjeld

	Eiendomskreditt Utbedring	Eiendomskreditt av balkonger	Eiendomskreditt bad	Eiendomskreditt rehabilitering
Årstall:	2003	2013	2018	2023
Løpetid:	30 år	30 år	30 år	30 år
Nedbetaling:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Rentebetingelser pr. 31.12.2025:	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %
Opprinnelig gjeld:	11 692 828	1 150 000	4 500 000	4 000 000
Opptak av nytt lån:				
Restlån 01.01.2025:	452 965	623 241	949 537	3 915 968
Betalte avdrag i år:	-38 212	-79 534	-23 276	-49 595
Restlån 31.12.2025:	**414 753**	**543 707**	**926 261**	**3 866 373**
Påløpne avdrag pr. 31.12.2025:	0	0	0	0
Langsiktig gjeld pr. 31.12.2025:	**414 753**	**543 707**	**926 261**	**3 866 373**

Note 13 Pantelån innenfor ordningen individuell nedbetaling av fellesgjeld

	2025	2024
Lån DnB NOR, opprinnelig	11 692 828	11 692 828
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-2 392 447	-2 356 772
Ordinære avdrag, betalt i år	-29 539	-35 675
IN, betalt tidligere år	-8 847 416	-8 847 416
IN, betalt i år	0	0
Lån DnB NOR, opprinnelig	4 500 000	4 500 000
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-406 167	-384 538
Ordinære avdrag, betalt i år	-23 276	-21 629
IN, betalt tidligere år	-3 144 296	-3 144 296
IN, betalt i år	0	0
SUM PANTELÅN	1 349 687	1 402 502

Note 14 Egenkapitalløsning og resultatføring av IN

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i laget det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

	2025	2024
Totalt	-187 620	-216 232
herav endring EK fra IN	172 799	161 091
Resterende vanlig EK	-360 419	-377 323

Endring EK fra IN er årets IN, redusert med "forholdsmessig nedkvittering" av årets og tidligere års IN

Note 15

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN I ETABLERINGSLÅNET:

	2025	2024
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	2 845 412	2 845 412
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	414 753	452 965
Forholdsmessig andel	15 %	16 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	0
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-1 289 617	-1 408 432
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	-1 289 617	-1 408 432
Beregnet restansvar pr. 01.01	-1 408 432	-1 519 359
Årets endring i restansvar knyttet til IN	118 815	110 927

Restansvar = gjenværende pantsikring knyttet til IN
Reduseres i takt med ordinær nedbetaling

Note 16

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN II, BADEROMSLÅNET:

	2025	2024
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	1 355 704	1 355 704
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	926 261	949 537
Forholdsmessig andel	68 %	70 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	0
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-2 148 285	-2 202 269
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	-2 148 285	-2 202 269
Beregnet restansvar pr. 01.01	-2 202 269	-2 252 434
Årets endring i restansvar knyttet til IN	53 984	50 165

Restansvar = gjenværende pantsikring knyttet til IN
Reduseres i takt med ordinær nedbetaling

Note 17

AVREGNING BELASTEDE UTGIFTER TIL DEKNING AV RENTER OG AVDRAG
MOT FAKTISKE KOSTNADER VED IN-LÅN I FOR SVERIGESGATE 15

2025

For lån innenfor IN-ordningen (individuell nedbetaling av gjeld) belastes budsjetterte utgifter til dekning av renter og avdrag på lån i hht andelsbrøk.

Andelsbrøk: Andel restgjeld for hver andel danner grunnlag for forholdsmessig belatsning av budsjetterte renter og avdrag på fellesgjeld.

De faktiske utgiftene til dekning av renter og avdrag får svært sjelden samme størrelse som er belastet andelseierne på bakgrunn av budsjett og det foretas derfor en avregning etter årsavslutning.

Avregnet i hht IN-ordningen for		**2025**
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr	71 424
Sum innbetalinger	**kr**	**71 424**
Betalt avdrag	kr	38 212
Betalte renter og gebyr	kr	29 531
Sum utbetalinger	**kr**	**67 743**
Til avregning	kr	3 681

Det er innbetalt kr 3.031,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på andelseierne og utbetales i løpet av år 2026..

Note 18

AVREGNING BELASTEDE UTGIFTER TIL DEKNING AV RENTER OG AVDRAG
MOT FAKTISKE KOSTNADER VED BALKONG-LÅN FOR SVERIGESGATE 15

2025

Oppføring av 12 balkonger i 2011 ble lånefinansiert og de aktuelle balkongeierne belastes med budsjetterte utgifter til dekning av renter og avdrag på lån i hht balkongbrøk.

Balkongbrøk: Andel restgjeld for hver andel danner grunnlag for forholdsmessig belatsning av budsjetterte renter og avdrag på balkonglån.

De faktiske utgiftene til dekning av renter og avdrag får svært sjelden samme størrelse som er belastet andelseierne på bakgrunn av budsjett og det foretas derfor en avregning etter årsavslutning.

Avregnet i hht restgjeld for balkonglån

	2025
Innbetalt renter/avdrag til balkonglån	kr 146 736
Sum innbetalinger	**kr 146 736**
Betalt avdrag	kr 79 534
Betalte renter og gebyr	kr 39 477
Betalt administrasjonsgebyr	kr 8 937
Sum utbetalinger	**kr 127 948**
Til avregning	kr 18 788

Det er belastet kr 18.788,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på balkongeierne og utbetales i løpet av år 2026..

Note 19

AVREGNING BELASTEDE UTGIFTER TIL DEKNING AV RENTER OG AVDRAG MOT FAKTISKE KOSTNADER VED IN-LÅN II FOR SVERIGESGATE 15

2025

For lån innenfor IN-ordningen (individuell nedbetaling av gjeld) belastes budsjetterte utgifter til dekning av renter og avdrag på lån i hht andelsbrøk.

Andelsbrøk: Andel restgjeld for hver andel danner grunnlag for forholdsmessig belatsning av budsjetterte renter og avdrag på fellesgjeld.

De faktiske utgiftene til dekning av renter og avdrag får svært sjelden samme størrelse som er belastet andelseierne på bakgrunn av budsjett og det foretas derfor en avregning etter årsavslutning.

Avregnet i hht IN-ordningen for baderomslån

		2025
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr	93 420
Sum innbetalinger	**kr**	**93 420**
Betalt avdrag	kr	23 276
Betalte renter og gebyr	kr	62 072
Sum utbetalinger	**kr**	**85 348**
Til avregning	kr	8 072

Det er innbetalt kr 8.072,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på andelseierne og utbetales i løpet av år 2026.

Note 20 Disponible midler

	Regnskap 2025
A. Disponible midler 01.01	**427 649**
B. Endringer disponible midler:	
Årets resultat	-2 996
Avdrag langsiktig gjeld	
C. Disponible midler 31.12	**424 653**
Årets endring i disponible midler	**-2 996**
Spesifikasjon av disponible midler:	
Omløpsmidler	507 528
- Kortsiktig gjeld	82 878
= Disponible midler 31.12	**424 653**

Disponible midler viser boligselskapet sin likviditet ved årsslutt, og endringen i disponible midler i året. Boligselskapet må til enhver tid ha tilstrekkelig likviditet til å dekke sine løpende kostnader og forpliktelser.

Til generalforsamlingen i BRL Sveriges gaten 15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert BRL Sveriges gate 15 årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til regnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av det resultater for det avsluttende regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

Ansvar til ledelsen og de som har overordnet ansvar for styring og kontroll for regnskapet
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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 17.04.2026
Nordstrand Revisjon AS

Ole-Petter Alfstad
<Sign>statsautorisert revisor

Besøksadr.: Storåsveien 5A, 1169 Oslo. Epost: post@nordstrandrevisjon.no

Sak 3 Fastsettelse av styrets honorar for 2025

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Fastsettelse av styrets honorar for 2025:
Styrets forslag til honorar for 2025 er kr 25 000.

Forslag til vedtak:
Styrets honorar for 2025 fastsettes til kr 25 000. Styret fordeler honoraret internt.

Sak 4 Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Orienteringssak

Bakgrunn for saken:

Styret har diskutert behovet for en tilstandsrapport og en langsiktig vedlikeholdsplan (5–10 år), for å få bedre oversikt over fremtidige tiltak og kostnader. Forretningsfører har anbefalt å kontakte Åse Prosjekt for dette formålet. Det er også diskutert mulige offentlige tilskuddsordninger, herunder støtte til tiltak som varmtvannsberedere og fasade, samt eventuell støtte dersom bygget står på gul liste.

Saken presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Sak 5 Budsjett 2026

Flertallskrav: Orienteringssak

Budsjettet for 2026:
Styret har utarbeidet et budsjett for 2026, som er vedlagt innkallingen. Budsjettet viser et overskudd på kr 7 523.

Budsjettet forutsetter en økning på 7 % i felleskostnader fra 1.janaur 2026.

Budsjettet presenteres i generalforsamlingen som en orienteringssak.

Budsjett Borettslaget Sverigesgt 15 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 173 781	1 096 998
Felleskostnader		**1 173 781**	**1 096 998**
3681	Andel IN-lån 302430	71 064	67 743
3682	Andel IN-lån baderom 303482	93 436	85 348
3691	Andel lånekostnader balkonglån	147 492	127 949
3764	Bredbånd	42 984	42 984
Andre inntekter		**354 976**	**324 024**
Sum driftsinntekter		**1 528 757**	**1 421 022**
5330	Styrehonorar	25 000	25 000
5400	Arbeidsgiveravgift	3 525	3 525
Andre personalkostnader		**28 525**	**28 525**
6320	Kommunale avgifter	250 000	237 135
Kommunale avgifter		**250 000**	**237 135**
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	20 000	18 038
6620	Vedlikehold VVS	0	6 300
6645	Vedlikehold	60 000	3 141
Vedlikehold		**80 000**	**27 479**
6340	Strøm fellesanlegg	150 000	144 225
6360	Renhold	31 000	30 361
6381	Skadedyrkontroll	12 200	21 910
6542	Serviceavtale brannvern	8 200	8 472
6785	Vaktmestertjenester	19 000	18 072
6786	Variable vaktmestertjenester	13 000	10 785
7691	Internet/ Bredbånd	42 984	50 724
Driftskostnader		**276 384**	**284 550**
6700	Revisjon	11 000	10 625
6710	Forretningsførsel	65 000	64 088
6711	Ekstra forretningsførsel	0	21 250
6713	IN-lån adm.gebyr	27 000	47 813
6714	Andel systemkostnader	2 320	1 160
Honorarer		**105 320**	**144 935**
7500	Forsikringspremie	107 000	102 972
Forsikring		**107 000**	**102 972**
7770	Bankomkostninger	3 500	2 736
7790	Diverse kostnader	40 000	38 053
8002	Utbytte	0	-9 861
Andre kostnader		**43 500**	**30 928**
Sum driftskostnader		**890 729**	**856 524**

Budsjett Borettslaget Sverigesgt 15 for 2026

		Budsjett 2026	Regnskap 2025
Driftsresultat		**638 028**	**564 497**
Finansinntk. og finanskostn.			
8050	Renteinntekter kunder	7 000	234
8051	Bankrenter	0	177
8070	Andre finansinntekter	0	7 820
Finansinntekter		**7 000**	**8 231**
8150	Renter leverandører	0	579
8151	Rentekostnader, 302430 IN	33 409	29 531
8152	Rentekostnader, 302431 Balkonglån	51 620	39 477
8153	Rentekostnader, 303482 IN baderom	71 868	62 072
8154	Rentekostnader, 304113 felles	293 180	253 449
8700	Betalt avdrag, 302430	37 640	38 212
8701	Betalt avdrag, 302431	86 940	79 534
8702	Betalt avdrag, 303482	21 564	23 276
8703	Betalt avdrag, 304113	41 284	49 595
Finanskostnader		**637 505**	**575 725**
Netto finansresultat		**-630 505**	**-567 494**
Årets resultat		**7 523**	**-2 996**

Sak 6 Valg

Flertallskrav: Alminnelig flertall

Kort om valg i borettslag:
Generalforsamlingen velger styret med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges ved særskilt valg.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke generalforsamlingen bestemmer noe annet. Normalt gjennomføres valget slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg i hvert ordinært årsmøte.

FULLMAKTSSKJEMA TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelseier i **Borettslaget Sverigesgt 15** gir herved fullmektig rett til å stemme på mine/våre vegne i ordinær generalforsamling.

Dato for generalforsamlingen
Sett inn dato

Navn på andelseier(e)
Navn (blokkbokstaver)

Navn på fullmektig
Navn (blokkbokstaver)

Fullmakten kan gis til én bestemt person og den kan ikke gis til styret som kollegium eller til en juridisk person. Fullmektigen behøver ikke være andelseier eller ha noen spesiell tilknytning til borettslaget. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Fullmektigen for en andelseier har alle de rettigheter som fullmaktsgiveren har i generalforsamlingen, også til å avgi stemme.

Vi gjør oppmerksom på at fullmakten ikke kan inneholde forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i en bestemt sak.

Sted og dato	
Sted	Dato

Underskrift	
Andelseier(e)	Fullmektig

Signert fullmakt leveres til møteleder i forkant av konstituering av generalforsamlingen.

Sentralbord:
22 80 95 95 (man. – fre. | 08.30 – 15.00)

E-postadresse:
post@enqvist.no

Nettside:
www.enqvist.no

Postadresse:
Enqvist Boligforvaltning AS, Postboks 6653 Rodeløkka, 0502 Oslo

PROTOKOLL

Ordinær generalforsamling

Det ble avholdt ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverigesgate 15
Tid: 27.april 2026 kl. 18.00
Sted: Sverigesgate 11B

Konstituering

- 2 seksjoner var fremmøtt. 0 seksjoner var representert ved fullmektig. I tillegg møtte forretningsfører Tobias Berg fra Enqvist Boligforvaltning AS.
  Fullmakter ble godkjent uten merknader.
- Tobias Berg ble valgt som møteleder og protokollfører.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Stine Rotnes ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet ble ansett å være lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2025**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Styrets årsrapport ble tatt til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2025**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet, som viser et underskudd på kr 2 996 og en egenkapital på kr 15 560 357, ble fastsatt som borettslagets regnskap for 2025.
   Revisjonsberetningen ble tatt til etterretning.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2025**
   Styrets forslag til honorar for 2025 kommer frem av budsjett for 2026.
   Styrets honorar for 2025 ble fastsatt til kr 25 000. Styret foretar selv fordelingen av styrehonoraret.

4. **Tilstandsrapport og vedlikeholdsplan**
   Saken ble presentert og spørsmål ble besvart.

   Saken ble tatt til orientering.

5. **Budsjett 2026 og andel felleskostnader**
   Budsjettet var vedlagt innkallingen. Budsjettet ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart.

   Budsjettet viser et overskudd på kr 7 523 og forutsetter 7 % økning i felleskostnader fra 1.januar 2026

   Budsjettet ble tatt til orientering.

6. Valg

Benjamin Salung Jatta fratrådte som styreleder, men fortsetter som styremedlem ut sin valgperiode. Stine Rotnes ble valgt som nytt styremedlem og ble valgt til styreleder. Mathilde Becker Aarseth fortsetter som styremedlem ut sin valgperiode.

Etter valget består styret av:

Styreleder:	Stine Rotnes	Valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Benjamin Salung Jatta	Valgt i 2026 for 1 år
Styremedlem:	Mathilde Becker Aarseth	Valgt i 2025 for 2 år

Styrets leder ble valgt særskilt.

****

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble godkjent og sendt til elektronisk signering.
Møtet ble avsluttet kl. 18:46.

28. april 2026

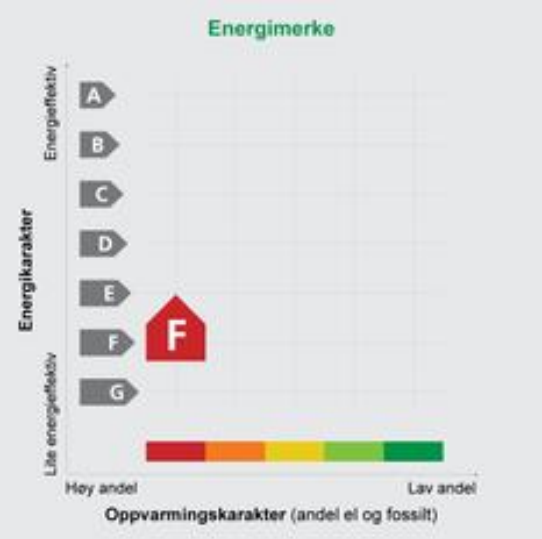
Tobias Berg
møteleder

Stine Rotnes
seksjonseier

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Sveriges gate 15B
Postnr	0658
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	11 /
Gnr.	232
Bnr.	325
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2020-1096910
Dato	11.02.2020



Innmeldt av	Ingeborg Skarholt Bølviken

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Sverigesgate 15. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom. Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 18 andeler, pålydende kr 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere[1].

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

[1] Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere. Unntak i brl. § 4-2 går foran vedtekter.

2.2 Eierskifte[2]

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[3]

Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med ny erverver for betaling av felleskostnader frem til spørsmålet om godkjenning er endelig avgjort.

For arbeid med eierskifte og godkjenning av ny andelseier, kan laget beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

2.3 Forkjøpsrett[4]

Det gjøres unntak for Borettslovens §§4-12 til 4-21 slik at andelseierne i borettslaget ikke kan gjøre forkjøpsrett gjeldende ved overdragelse av andeler.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

[2] Denne bestemmelsen forutsetter at alle andelseiere den angår gir sin tilslutning.

[3] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

[4] Regler om forkjøpsrett gjelder ikke for borettslaget med mindre de er vedtatt av generalforsamlingen med to tredjedels flertall. Er det ikke fattet noe slik vedtak, gjelder ingen forkjøpsrett. Reglene i vedtektene suppleres av bestemmelser i borettslagsloven.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.[5]

[5] Det kan vedtektsfestes et forbud mot husdyrhold. Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt[6]

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt[7]

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke

[6] Vedlikeholdsplikten kan i vedtektene fastsettes på en annen måte. Fattes det et vedtak om dette som pålegger alle andelseierne et likt ansvar, er det tilstrekkelig med to tredjedels flertall av stemmene på generalforsamlingen. Får noen et større ansvar enn andre, må vedkommende selv inngå avtale med laget om den utvidete vedlikeholdsplikten.

[7] Også lagets vedlikeholdsplikt kan endres i vedtektene eller ved avtale etter samme regler som beskrevet i note 8.

er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndriving

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.
Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser[8] for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

[8] Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådde i kraft.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om slag skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven
§ 5-23.

7 Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal 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.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være tilstede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om

pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det før fristen.

Skal et forslag som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

7.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer.[9] Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

7.9 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers 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

[9] Dette er minimumskrav. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer, og varamedlemmer.

7.10 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

7.11 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

7.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

8 Diverse

8.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

8.2 Revisjon

Laget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår

8.3 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

HUSORDENSREGLER FOR **BORETTSLAGET SVERIGES GATE 15**

1. Beboere forplikter å følge offentlige påbud/forbud som for eksempel gjeldende brannforskrifter. Videre plikter beboerne å rette seg etter de til enhver tid gjeldende ordensregler for borettslaget.

2. Beboerne plikter å ta hensyn til og å verne om borettslagets bygning og fellesareal.

3. Tøy kan henges til tørk på dertil bestemte stativer, men ikke på gjerder, murer, i vinduer, på balkonger eller lignende. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper og sengetøy på balkonger, i trappeoppganger eller ut av vinduer.

4. Beboerne må alltid ta hensyn til sine naboer. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være alminnelig ro i leiligheter og fellesareal. Mellom kl. 22:00 og kl. 07:00 skal vaskemaskiner og tørketromler stå i ro. Det skal ikke forekomme drilling og hamring mellom kl. 21:00 og kl. 07:00 i ukedagene og mellom kl. 18:00 og 10:00 i helgene. Større bygningsarbeider bør annonseres spesielt.

5. Andelseierne oppfordres til å innrette seg etter områdets skikker og sedvaner.

6. Bygningsmessige forandringer i leiligheter som f.eks. fjerning av vegger, utskifting av vinduer, balkong- og entrédører må godkjennes av borettslagets styre. Styret står ansvarlig overfor Oslo Bygningskontroll i slike saker.

7. Porter og inngangsdører skal alltid være låst.

8. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet.

9. Det er ikke adgang til å parkere biler eller motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Ingen gjenstander må ikke plasseres i portrommet, i oppgangene eller utenfor loftsboder.

10. Beboere gis ikke tilgang til å endre ventilasjon eller montere vifter på kjøkken eller bad, da dette vil ødelegge for den naturlige luftgjennomstrømningen ventilasjonssystemet er basert på.

11. Henvendelser til styret angående klager på ikke overholdte ordensregler må skje skriftlig.

12. Ordensregler kan kun endres på generalforsamlingen.

Vedtatt på generalforsamling
Oslo, 10. mai 2017

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.08.2026
Kunde: Fakturabruker
Laget for: info@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86537425
Deres ref: 55528/ MSNOP3448167FAKTURA

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 232, BNR. 325.

Vi viser til bestilling av 06.08.2026 for eiendom gnr. 232, bnr. 325.

GNR. 232 BNR. 325

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.11.1895.

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

998 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

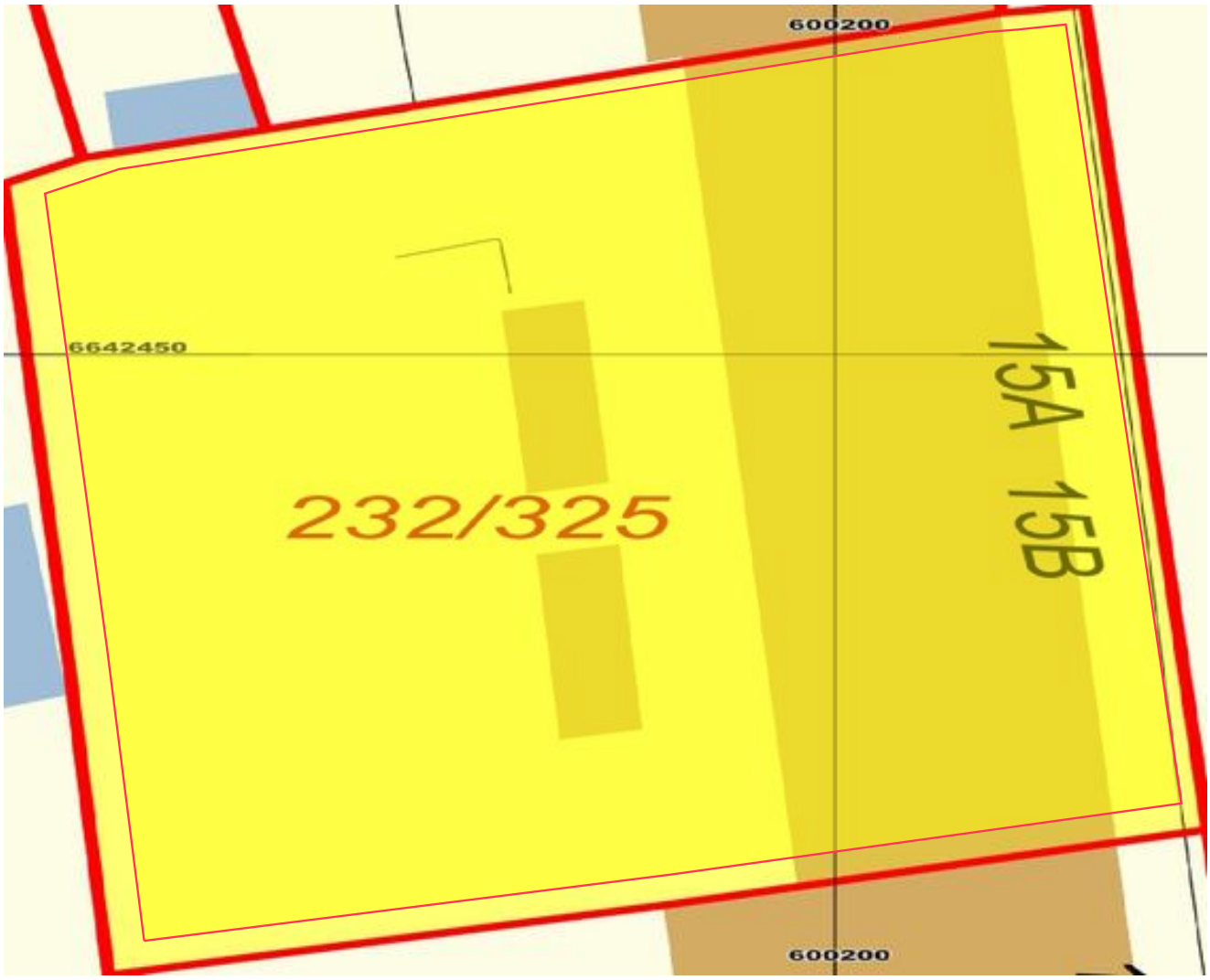
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

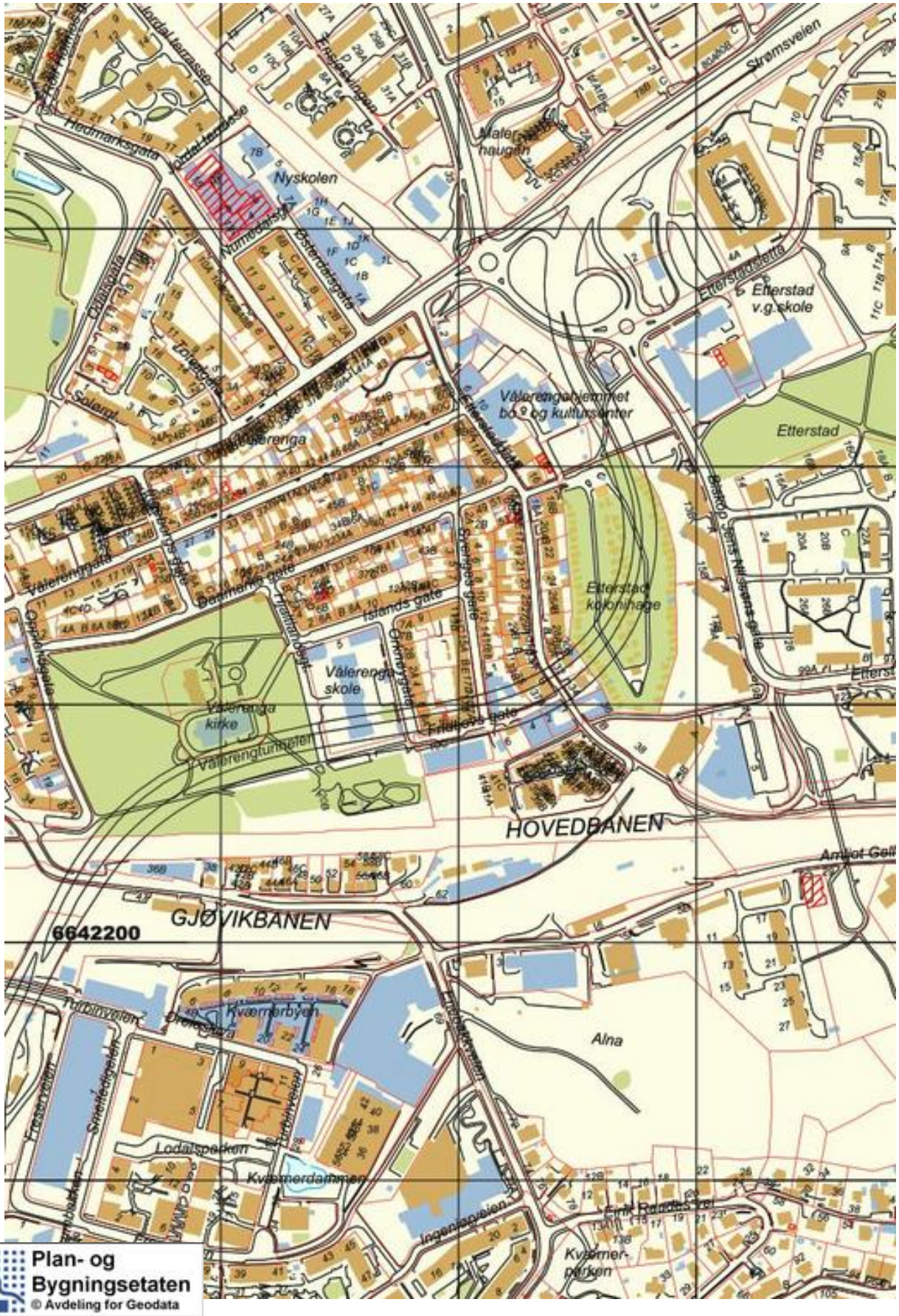
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

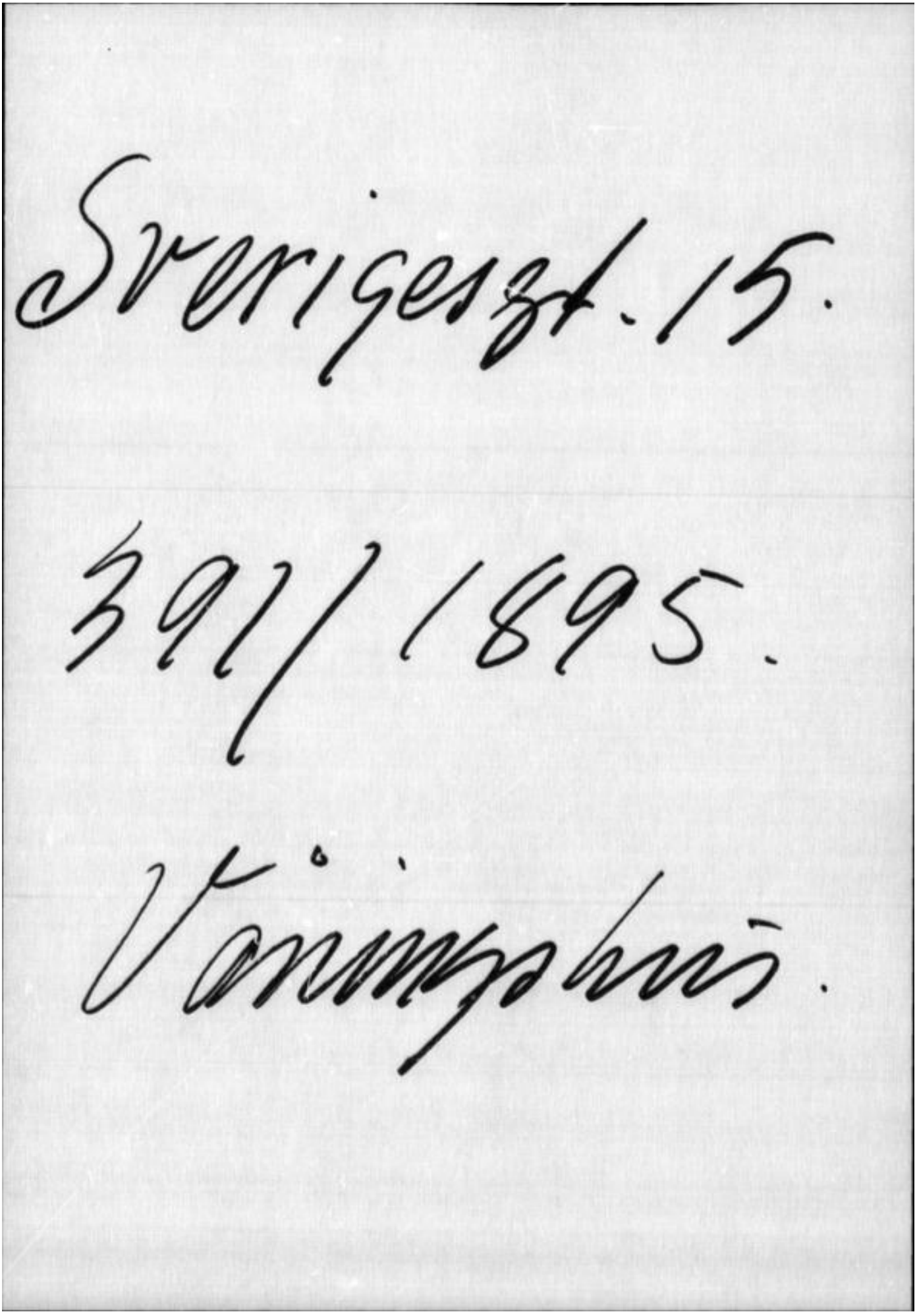
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata


Nyskolen
Etterstad v.g.skole
Etterstad
Etterstad kolonihage
Vålerengbakken bo- og kultursenter
Vålerengen skole
Vålerenga kirke
Vålerengtunnelen
HOVEDBANEN
GJØVIKBANEN
6642200
Alna
Kværnerbyen
Kværnerdammen
Lodalspeilen
Kværner-parken
Strømsveien
Hedmarksgata
Vålerengveien
Trondheimsveien
Brekkeveien
Bispegata
Bjørnstad
Bjørnstadtoppen
Bjørnstadbakken
Bjørnstadsletta
Bjørnstadjordet
Bjørnstadjordet Terrasse
Bjørnstadjordet Terrasse
Bjørnstadjordet Terrasse


Sverigeszt. 15.

391/1895.

Vänersborg.

O. D. J.-No. 39/95
Bilag 41 a

Anmeldelse fra Justitiens Kontor
Indleveret Politiet 8/10 95.

STADSKONTORET 2307 = 2540/95
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaaningshuse

paa Matr.-No. 15 Tollergade

Indleveret 1ste Oktober Attesteret 24 marts 1899.

Ovennævnte Kl. Opmaalingsbetjent med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr. Nr., Grændser og Naboforhold, Reguleringsbestemmelser eller paabirkende Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania, den 2den Oktober 95.

D. Aall

B.
OPMAALINGSCHEFEN 480/95 CHRISTIANIA

Intet at bemærke.

p. u. s.

Theodor Gallis

Ovennævnte Kl. Stadskonduktørkontor Anmeldelse giver Kontoret Anledning til den Bemærkning at Facaden Tilstrøm maa lægges ud saa fortovet i Flugt med Gavl, hvilken efter Tegningen synes at være Tilfældet.

CHRISTIANIA 597/95 SUNDHEDSKOMMISSION

Christiania 7de Oktober 1895

D. Aall

Ovennævnte Kl. Stadskonduktørkontor Tilligemed en Afskrift af ingeniør Weisses Skrivelse af 6te ds. m. som meddeler Udstrækning kommer Facaden Nærmest intet at bemærke.

Kr. pr. 9/10 95. J. Bentzen

SUNDHEDSKOMMISSION J. No. 486/95 INGENIØR

2507/95.

1344. 95. I.

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser

Christiania 11te Oktober 1895

G Bull

1344

Tilbageleveres Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser vedlægges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 12te Oktober 1895.

A. L. Amundsen

2546/95.

A. Meyer

Approberes med dette af Hr Bygningsinspektøren anførte Bemærkning og meddeler Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 14. Oktober 1895.

G Bull

J.-No. 1344. 95. I.

STADSINGENIØRVÆSENET 2507 95 KRISTIANIA

G. D. J.-No. 341. 95 Bilag

Bygningsanmeldelse

til Søndre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr. No. 15

Sveriges Gade skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: Forgaarden 290,87 □ Meter i 4 Etager | tilsammen: 576,87 m²
paa Grp. A 118,37 m² paa Grp. A° 133,33 m² Baggaarden 286 □ Meter i 4 do
B 137,13 " " B° 134,17

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 175,62 "

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshuse

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) ~~bygn~~ H = 15,30 m.
12,50.
9.

Etagernes Antal: ligge Bygninger 4

Etagernes Høide (§ 44) 3 over mellem Bjælkelagene

Fundamentering (§ 26) Granit paa Fladt

Grundbeskaffenhed antagelig Fast

Isolation (§ 25) under 1ste Etages Bjælkelag med Cementgulv

Drainering med Drainrør langs de ydre Vægge.

Bygningsmateriale, § 26 Teglsten i Mørtel

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)
2 Stk Jernbjælker N 18 over Portrum aabningerne
i For og Bagvæg. og 2 Stk N: 28. i Baneafsn
Facadevæggen Bjælke strækker sig ogsaa over Portrummet

Tagtækning, § 35 Teglsten paa Bordtag

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindretning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Forretage og Klædesboder

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 10 og 43 a I Forgaarden: Bryggerhus, Rulle
Bryggeværelse samt Vedkjælder; i Baggaarden: Bryggerhus samt
Vedkjælder

Trappeantal (ildfaste), § 41 a Begge Bygninger 2 Jernstrappe fra Grunden
til Loftet

	I Forgaarden:	I Baggaarden:
Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e)	1 Stk 12"x12" } med tilh. 3 " 9"x12" } 52 Ildsteder 4 " 9"x9" }	1 Stk 12"x12" } (med tilh. 3 " 9"x12" } 51 Ildsteder 4 " 9"x9" }
Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)	samt 6 Stk 6"x9" Ovnspiber	samt 6 Stk 6"x9" Ovnspiber

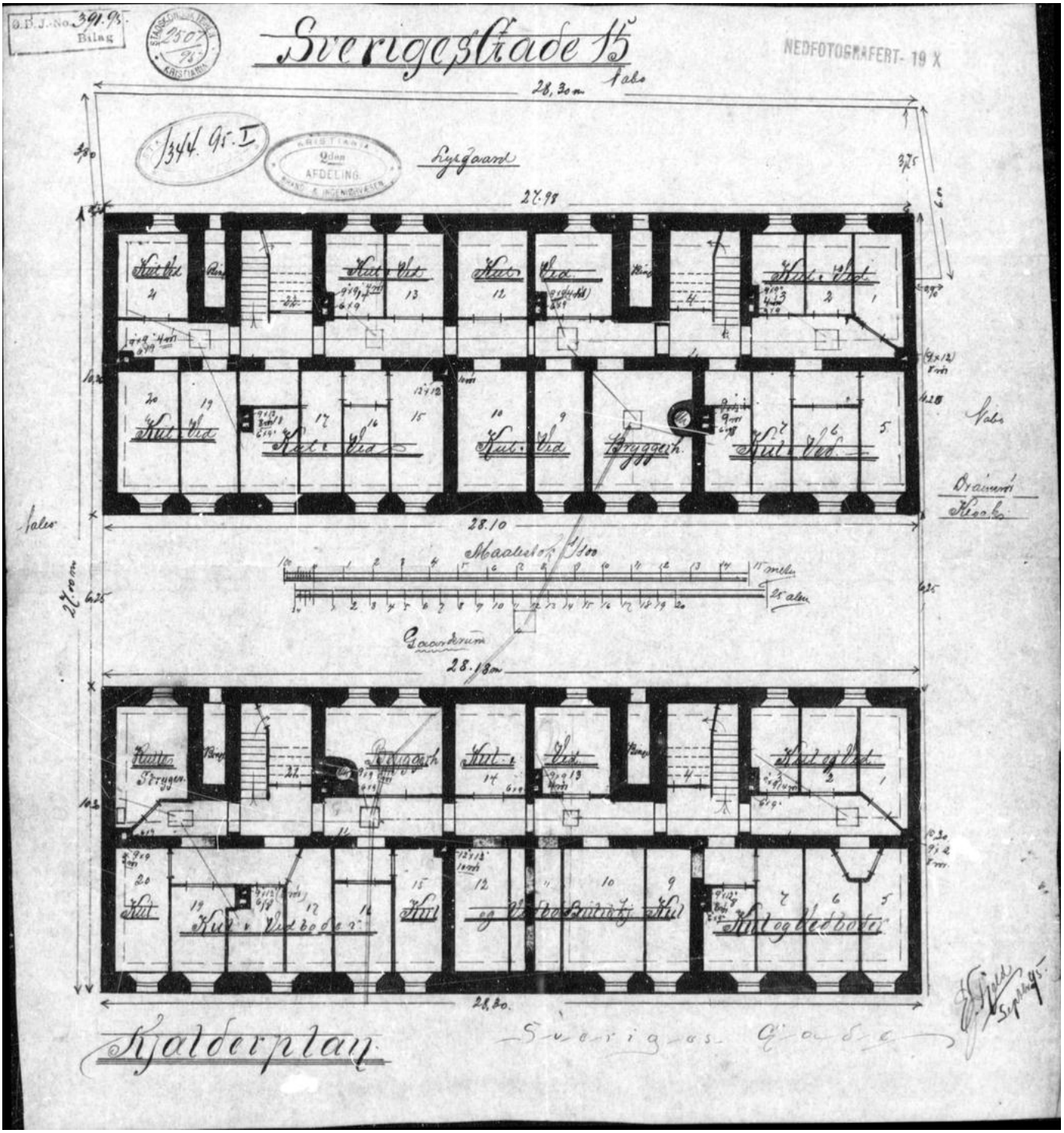
Lokum, (§§ 63 og 64) 2 Privier med tilt 8 Sæder i hver Gaard med Cokmøll
Sidekanaler 0,50 x 0,50 m vide Lysskrak fra 4de Etages Sæde
gjennem Piber 90 cm² Tværsnit, der føres op gjennem Tagets. Buens
mund og umiddelbart ovfor den Bund lægges 0,15 m over Gaardrum.
med Stigen

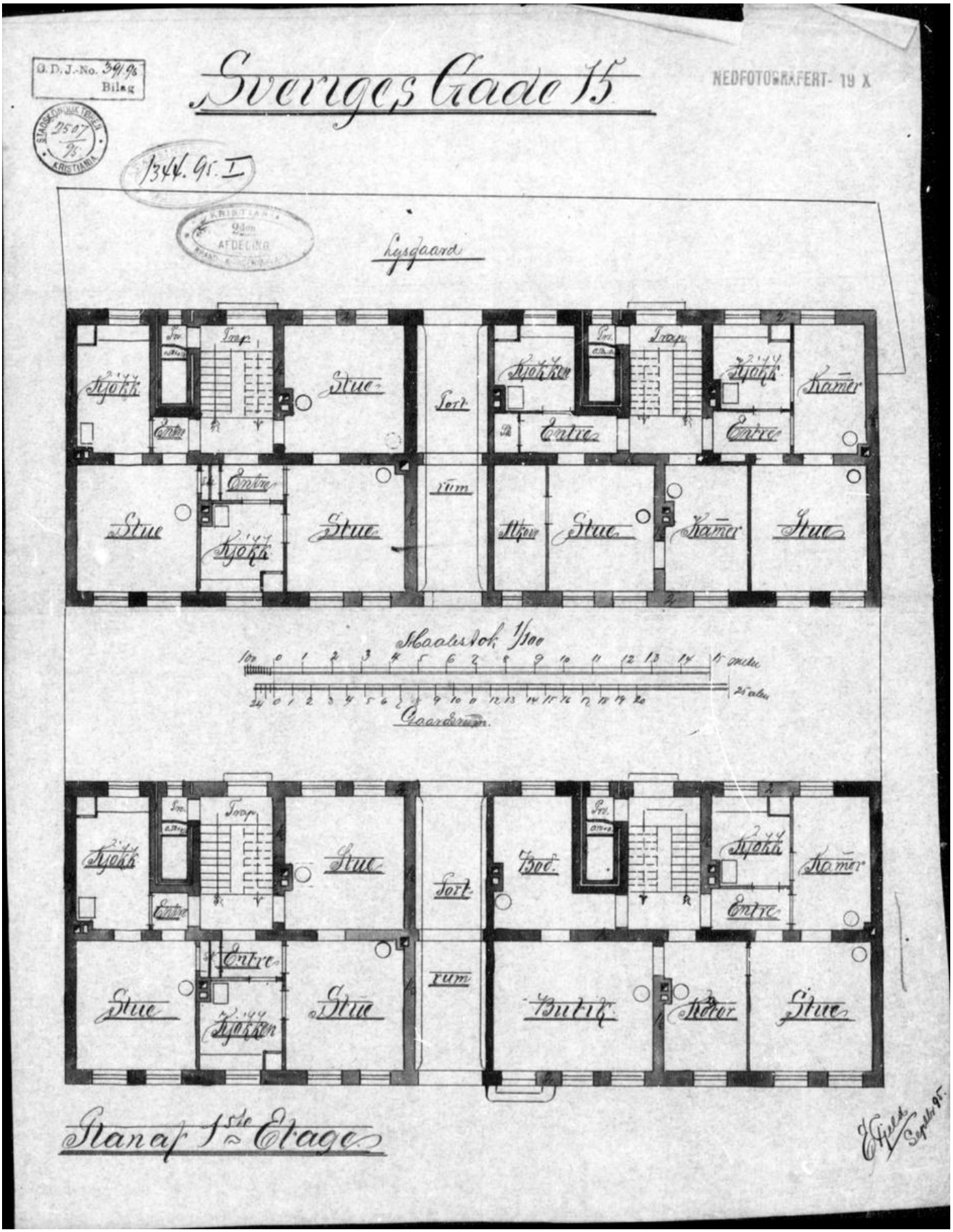
Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

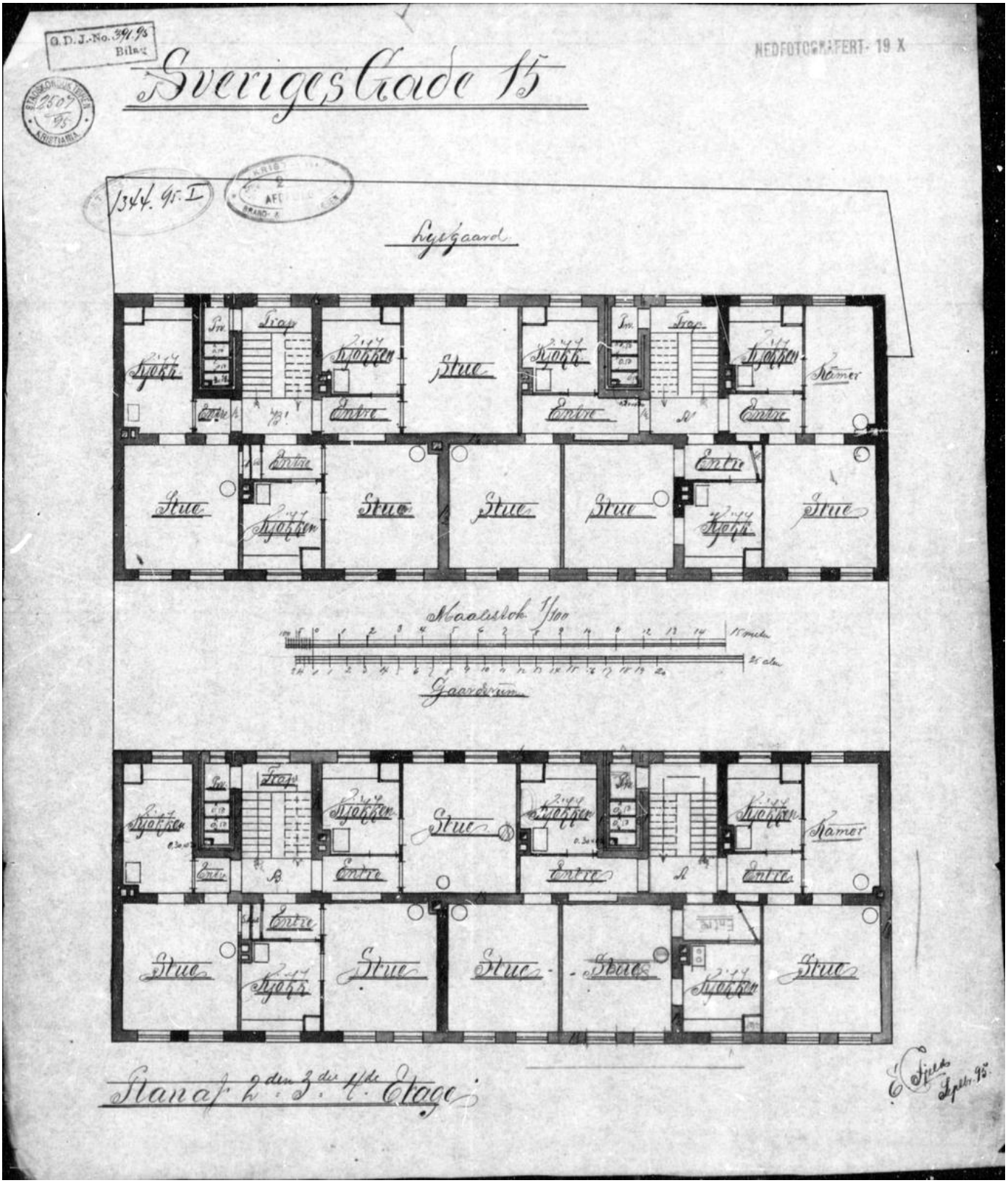
Kristiania den September 1895

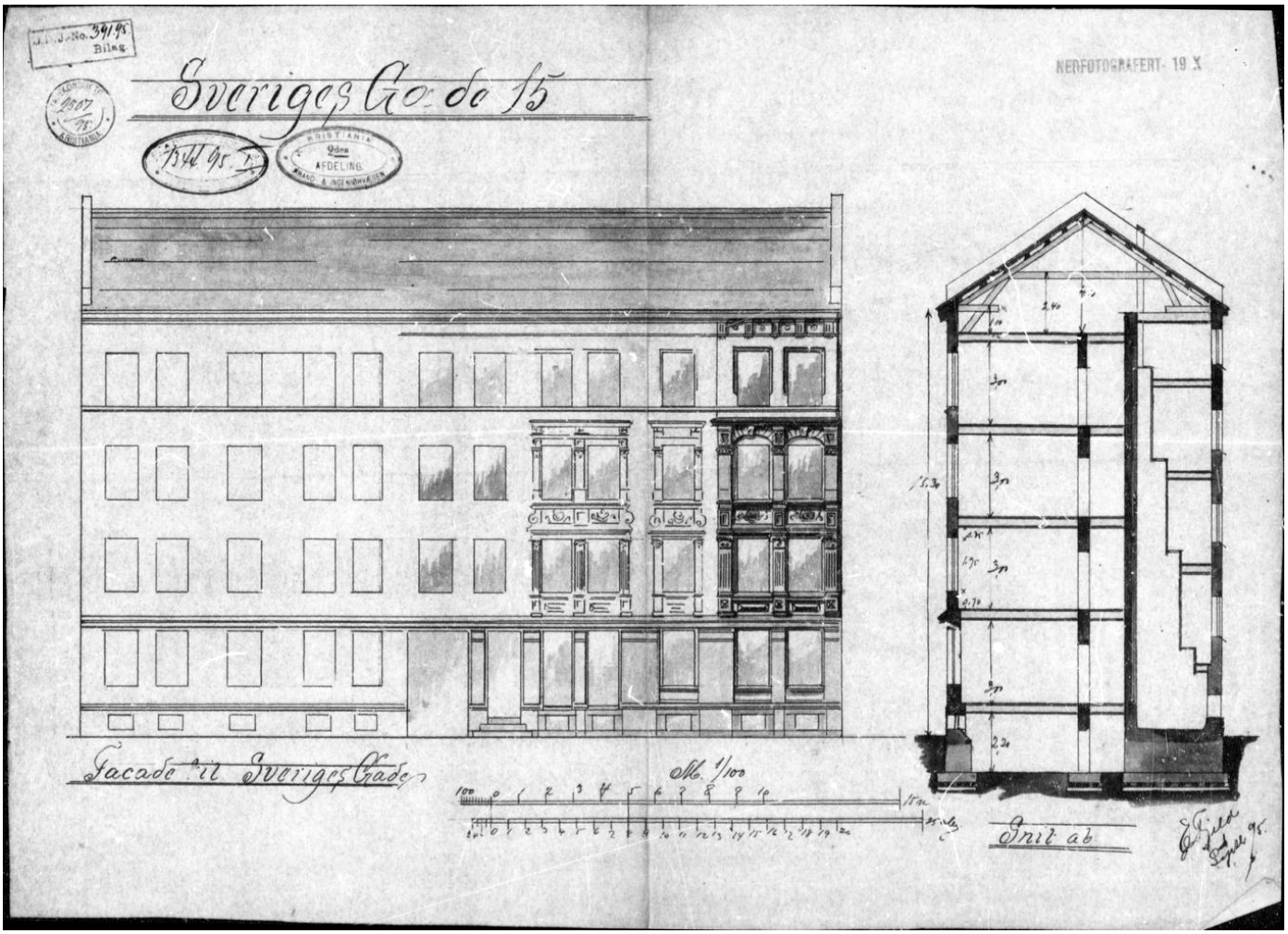
For Mester Hansen.
Lakkegaden 34.
Ditlev Fjeld
Kirkegade 18.

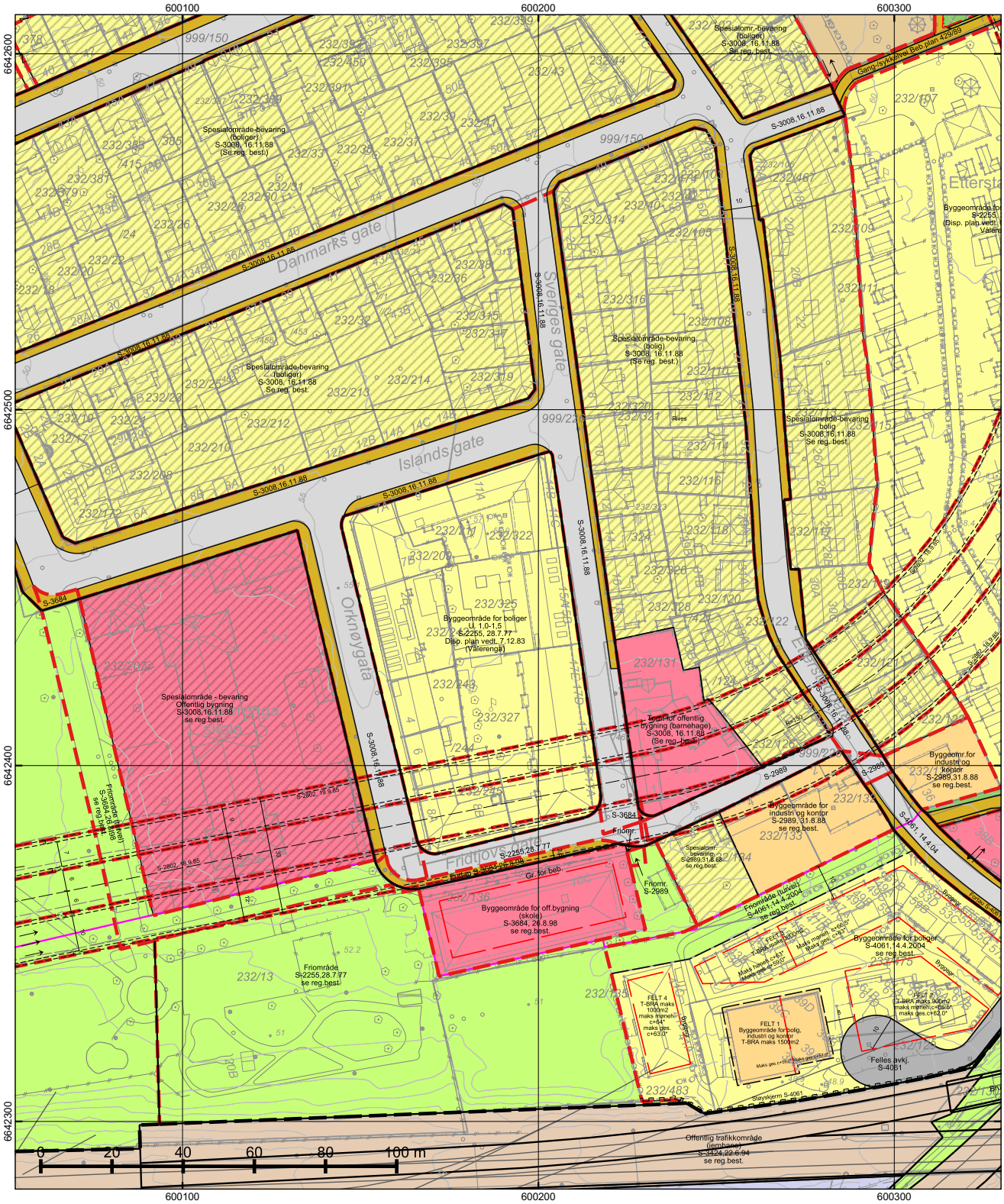
Bleh. Andreæs Papirhandel, Carl Johs Gade.


Sverigesgade 15
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
28,30 m.
Kjeldergang
27.98
28.10
28.18 m.
28,20.
Maaletov
25 alen
Saarderum
Kjalderplan


G. D. J.-No. 39/95 Bilag
Sverges Gade 15
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
1344. 95. I
Kjeldaard
Kjøkk
Trap
Stue
Gang
Entre
Kjøkken
Kammer
Rum
Butik
Bod
Skalerdok 1/100
Gaarderum
Stuer af 1ste Etage


O. D. J.-No. 3419/95
Bilag
NEDFOTOGRAFERT- 19 X
Sverigesgade 15
1344. 95. I
Sydgaard
Kjøkken
Trap
Entre
Stue
Kammer
Maalestok 1/100
Gaarderum
Plan af 2den 3die 4de Etage
Sept. 95.


Sveriges Gade 15
Facade til Sveriges Gade
Skr. 1/100
Snit ab



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

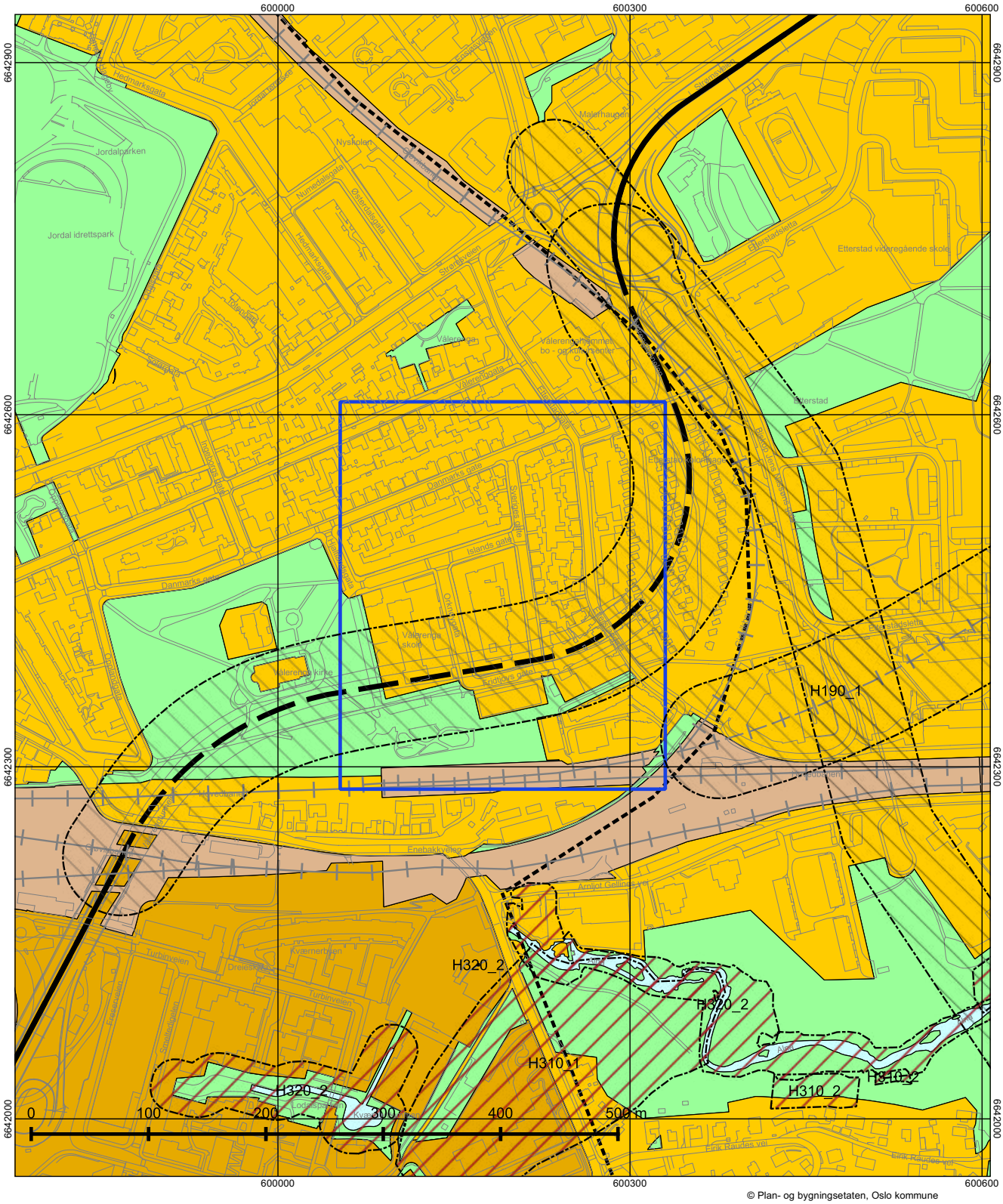
PlottID/Best.nr: 161169/ 86537389
Deres ref.:
Adresse: Sveriges gate 15
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/325

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161169/86537389
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasadematerialer, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger.
Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse:
Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

§ 4. For byggeområdene utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. Næringsvirksomhet.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

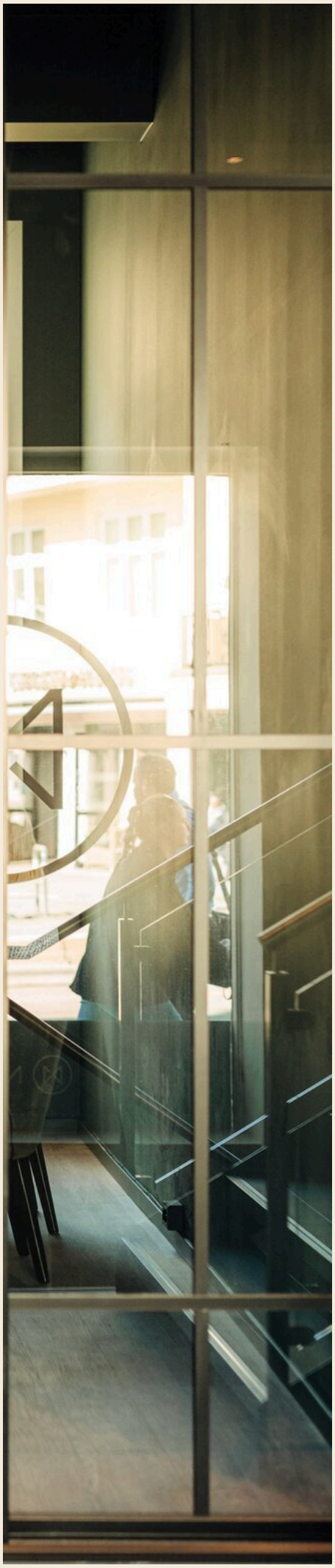
$7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.

Velkommen til

Nordvik Bjørvika

Bjørvika er et av Oslos mest spennende boligområder, og vi har fulgt utviklingen i gamle Oslo helt fra start. Vi forstår hva som driver dette markedet, hva kjøperne verdsetter og hva som gir en god handel. Hos oss møter du en megler som tar oppdraget personlig og er med deg fra første samtale til nøklene er overlevert. Vi tar oss av det praktiske og formelle rundt handelen underveis, slik at du kan konsentrere deg om det som er viktig for deg.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Trelastgata 3, 0191 OSLO
bjorvika@nordvikbolig.no
22 04 90 00

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: 34-0109/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sveriges gate 15B 0658 OSLO
Matrikkel: Gnr 232, bnr 325, snr 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)

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



Denne boligen er presentert av:

Silje Heggø

Daglig Leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bjørvika
s.heggo@nordvikbolig.no
901 33 890