



Sveriges gate 15B

— Velkommen til

Sveriges gate 15B



Vålerenga

Moderne, stilren og gjennomgående 3-roms med vestvendt balkong –
God takhøyde og store vindusflater – Idyllisk bakgård

Prisantydning	4 990 000,-
Fellesgjeld	264 910,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	5 256 260,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 190,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	50 kvm
Soverom	2

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1890
Ansvarlig megler	Kristoffer Mjåtveit
Telefon	976 41 966
E-post	k.mjaatveit@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Moderne og gjennomført 3-roms med solrik balkong, tidsriktig uttrykk og optimal planløsning. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med romslige oppholdsrom, gode møbleringsmuligheter og store vindusflater.
- Leiligheten ligger i en hyggelig gate på sjarmerende Vålerenga. Her bor du med kort vei til grønne parker, et bredt kollektivtilbud og dagligvarebutikker.
- Hyggelig, vestvendt balkong mot idyllisk bakgård
- Fritt og usjenert i 4. etasje - ingen innsyn eller gjenboere
- Store vindusflater med dype karmen
- Stilrene overflater med pent gulv og lune fargevalg
- God takhøyde på 2,69 meter
- Kjøkken fra 2017
- Bad fra 2015 pusset opp i regi av borettslaget
- Soverom mot bakgård
- Både lofts- og kjellerbod
- Nydelig, skjermet bakgård
- Ingen dok.avgift

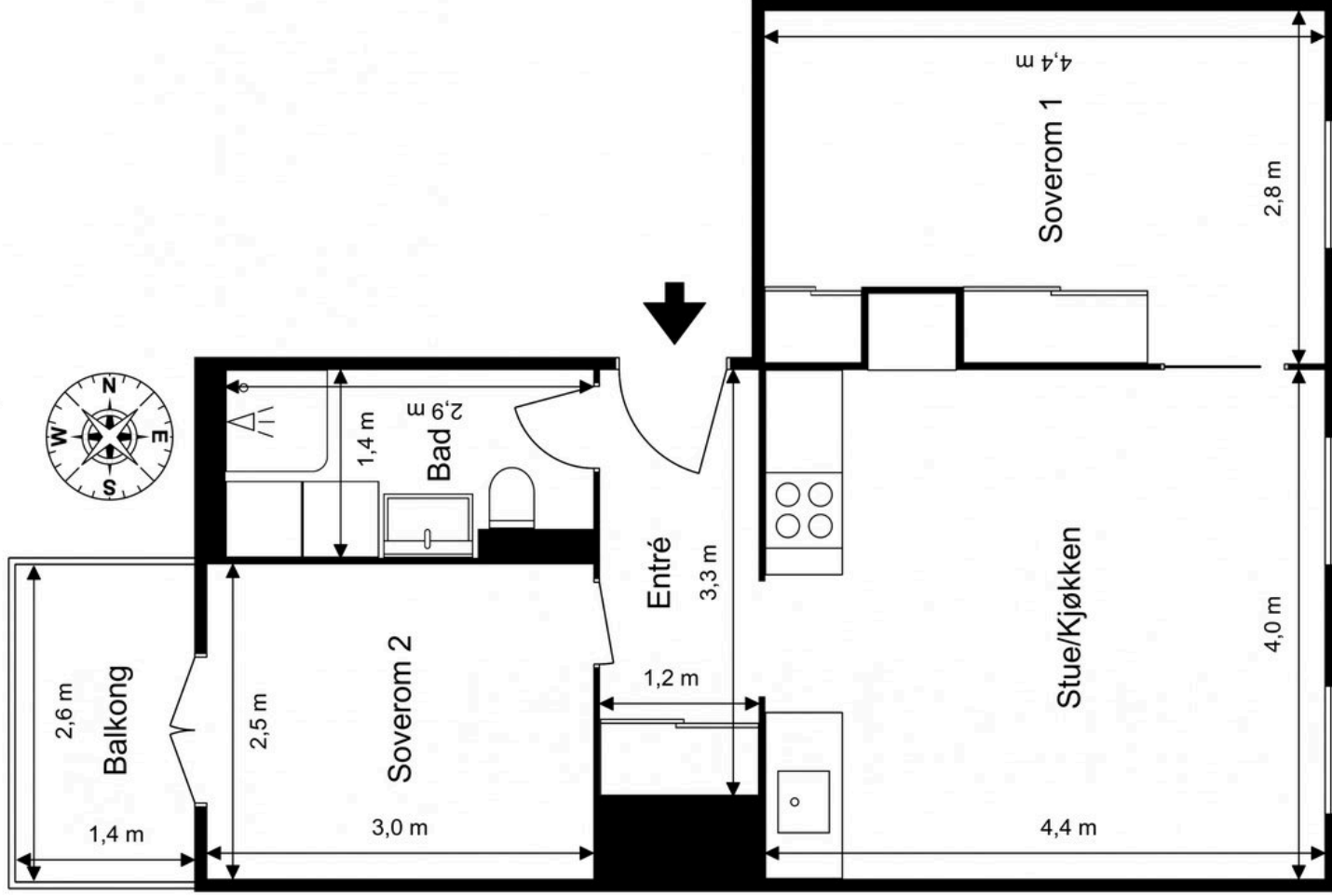
Arealer og innhold



BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	50 kvm

Sveriges gate 15B

4. Etasje



FIDENS

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





















Informasjon

Sveriges gate 15B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

5-0449/25

Boligtype og eierform

Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse

Sveriges gate 15B, 0658 OSLO

Gnr 232, bnr 325 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Andelsnr 16 i Sverigesgate 15 Borettslaget, org.nr. 980412679

Selgere

Felix Borang Jatta

Benjamin Salung Jatta

Kjøpesum og omkostninger

4 990 000,- (Prisantydning)

264 910,- (Andel av fellesgjeld)

5 254 910,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)

545,- (Tinglyst pantedokument)

9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 256 260,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 265 560,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

1890

Etasje

4

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 48 kvm

BRA-e: 2 kvm

Totalt BRA: 50 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:

BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 2 kvm.
Total BRA: 2 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.

Innhold

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, to soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 2 kvm og en kjellerbod med et gulvareal på ca. 6 kvm.

Standard

Entré:

Velkommen inn! I gangen er det plass til skyvedørsgarderobe, knagger og hyller for oppbevaring av yttertøy. Gangens sentrale plassering sikrer god flyt i boligen. Sikringsskapet er montert i garderoben i gangen. Porttelefon. Gangen er malt i en stilig fargetone som passer godt med det pene gulvet.

Åpen kjøkken- og stueløsning:

Stilsikkert og moderne Ikea-kjøkken fra 2017. Lys innredning med profilerte og glatte fronter, kvarts benkeplate med backsplash. Underlimt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltrervifte over stekesonen. Arealet er utnyttet til det

maksimalt med himlingshøye overskap, benkeskap og skuffer. Utstyrt med vannstopper og komfyrvakt. Kjøkkenet har godt med benkeplass og egner seg godt for matlaging.

Lun og innbydende stue av god størrelse. Det er plass til sofagruppe med tilhørende stuemøblement som sofabord og tv-benk og spisegruppe. Den gode takhøyden på 2,69 meter og de store vindusflatene gir en god romfølelse og slipper lyset inn. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekte for planter og dekor. Leiligheten har stilrene overflater med en-stavs laminat og vegger malt i lune farger. Planløsningen i rommet gjør innredningsjobben enkel.

To soverom:

Leiligheten har to lune og funksjonelle soverom. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe. Rommet har store vindusflater som sikrer godt med lys og luft. Soverom 2 passer ypperlig som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til seng, skrivepult og garderobe/kommode. Fra soverom 2 er det utgang til en vestvendt balkong på 4,5 kvm. Her er det plass til utemøblement, grill og beplantning. Balkongen har grønt og hyggelig utsyn mot bakgård. Balkongen ble etablert i perioden 2010/2011 i regi av borettslaget.

Bad:

Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2015. Badet har delikate farge- og materialvalg med fliser, elektrisk gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører, blandebatteri og to dusjhoder, veggmontert toalett og baderomsinnredning med skuffer, hvit servant med blandebatteri og speil. Elektrisk styrt avtrekk (denne fungerer ikke).

Overflater:

Gulv: En-stavs laminat og flislagt gulv på badet.

Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badet.

Himling: Malt overflate i himling. I stuen er takhøyden oppmålt til ca. 2,69 meter.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ikke kjenskap, ble gjort før vi flyttet inn

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig? Nei

Eventuell kommentar: ble gjort før vi flyttet inn

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2023

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Kristoffer Messel

Byggemåte

Bygget:

- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:

- Vestvendt balkong på ca 4 kvm. Balkongen ble etablert i perioden 2010/2011 i regi av borettslaget.
- Vinduer med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1999.
- Balkongdør med treramme og 2-lags glass. Glass i balkongdøren er datert 2011.
- Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35.
- Innvendig dører med malt overfalte og ubehandla.

- Sikringsskapet er montert i entré.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong:

Det registreres slitasje og malingavskalling på terrassebord og enkelte sprekker i treverk.

Riss/sprekk er registrert i fasaden.

- Vinduer og dører:

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).

Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte håndtak sitter løst. Listverk rundt ytterdøren sitter løst/ikke festet tilstrekkelig.

- Kjøkken:

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet har enkelte skader/fuktsvelling på fronter og komfyrvakten er ikke montert over platetoppen.

Det registreres sprekk i dekselet på komfyrvakten.

Oppsummering av avtrekk:

TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

- Vannledninger:

Det er manglende endemuffe tilknyttet rør-i-rør under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

- Felles varmtvannsbereder:

Tre beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

- Ventilasjon:

Boenheten mangler ventilerings (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

- Våtrom:

Oppsummering av overflater:

Det registreres sprukket/skadet gulvflis. Misfarging/svertesopp i silikonfug.

Områder i nisjen i dusjen har dårlig utførelse av silikon.

Enkelte spreker/glipper i silikonfug overgang gulv/vegg.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Bankeplate er bøyd, dette skal skyldes treverk i fuktig rom.

Hakk/avskalling i servanten.

Oppsummering av ventilasjon:

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet da elektrisk styrt avtrekksvifte ikke fungerer.

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte men denne fungerer ikke.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjeskille:

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist. List inn til soverom 2 sitter løst.

Ufagmessig avslutninger tilslutning på gulvet enkelte steder.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 23 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

For ytterligere opplysninger om byggemåte og standard se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

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

G - rød

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
- Gulvvarme på badet

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette

med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 190,- pr. mnd.

Inkluderer: Internett, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 4 972,-

Internett: 199,-

Renter og avdrag: Balkonglån: 1 019,-

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 122 769,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 4 491 075,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

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

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 264 910,-pr. 31.12.2024

Lån nr. 303482 i Eiendomskreditt AS med nominell rente 6,40 % p.a., effektiv rente 6,74 % p.a. Restgjeld pr.26.09.25 er kr 932 352-. 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.26.09.25 er kr 3 879 491-. 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 7,05 % p.a. Restgjeld pr.26.09.25 er kr 424 621-. 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 6,94 % p.a. Restgjeld pr.26.09.25 er kr 564 194-. Lånet innfris i 2045. Dette lånet ble tatt opp for å finansiere 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 24 154,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner 216 232,-. I inneværende år er det budsjettet med et overskudd på kroner 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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populært boligområde på Vålerenga med gangavstand til sentrum. Eiendommen ligger i et bevaringsverdig område med klassiske bygårder og småhusbebyggelse. Området er kjent for sine sjarmerende smågater med sitt mangfold av fargerike trehus. I nærheten ligger Vålerengaparken som er et naturlig sted å nyte solen på sommerstid. På toppen av parken ligger Vålerenga kirke, som ikke bare er en ordinær kirke, men et forsamlingshus med mange aktiviteter gjennom året. Området er særdeles barnevennlig med kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, dagligvarebutikker, restauranter og trivelige kafeer. Noen kjente restauranter- og kafeer som kan nevnes fra nærområdet på Vålerenga er Smia, Kampen Bistro, Kampen Kaffebar, Vålerenga Vertshus og Pizzeria la Pietra.

Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærområdet som Vålerengaparken, Middelalderparken, Kampen park, Tøyenbadet, Botanisk hage og flere fine sykkel og gangstier i f.eks. Svartedalsparken. Alnaelva har en idyllisk tursti langs

elvebredden mot sentrum eller mot Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. I tillegg har man Kampen barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. For den aktive har man et godt utvalg som Sats på Kampen og Fresh Fitness på Ensjø. Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng i gangavstand. Fra leiligheten er det enkelt å spasere til alle byens fasiliteter.

Kort avstand til bussholdeplass med buss nr. 37 sine hyppige avganger. Nærmeste T-banestasjon er Ensjø T, ca. 10 minutter gange. Gangavstand er det også til Rema 1000 Etterstad.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 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 avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er gjort endringer i døråpning inn til leiligheten. Badet er flyttet og kjøkken var tidligere plassert på soverom 2. Tidligere bad er gjort om til deler av gangen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

Pågående plansak

Saksnr: 202212750

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak

Det som i jernbanesammenheng betegnes som Brynsbakken i Oslo, er hovedforbindelsen på jernbanen fra Oslo S og nordover, fra Gamlebyen forbi Romeriksporten (tunnel for Gardermobanen) og i retning Bryn. Brynsbakken har lenge vært en flaskehals for trafikken inn og ut av Oslo S på Gardermobanen, Gjøvikbanen og Hovedbanen. Kapasiteten skal økes ved at vi skal bygge to nye spor innenfor planområdet, og omdisponere bruken av de fire sporene som er der allerede. Med seks spor for tre baner, vil inngående og utgående togtrafikk på de tre banene kunne avvikles uavhengig av hverandre. Prosjektet er en del av "Ny rutemodell Østlandet", som er en rekke jernbanetiltak som skal gi de reisende på Østlandet et bedre togtilbud.

Pågående byggesaker

Etterstadgata 30 - utbygging av loft. Saksnummer 202509582

Opplandgata 20 B - Oppføring av nybygg - Vålerenga nærmiljøhage.

Saksnummer 202111211

Det pågår byggearbeid i bakgården. Det er bygg tilhørende naboborettslag/sameie. Kan medføre støy i byggeperioden.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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:

301/232/325:

26.11.1895 - Dokumentnr: 900312 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

30.12.1988 - Dokumentnr: 92893 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Samleseksjon bolig

Sameiebrøk: 1/13

Snr: 2

Formål: Samleseksjon næring

Sameiebrøk: 12/13

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Gjelder denne registerenheten med flere

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 registrert 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=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er gjort endringer i døråpning inn til leiligheten. Badet er flyttet og kjøkken var tidligere plassert på soverom 2. Tidligere bad er gjort om til deler av gangen. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke

ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke

tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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 rettshjepsforsikring 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 oppfordret 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 dekningsalg 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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 294,-

Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-

Markedspakke kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-

Visningshonorar (2. stk meglere) kr. 4 000,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 247,-

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 401,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 3. oktober 2025

Ansvarlig megler

Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler

Jonas Johansson Dahlén, Eiendomsmeglerfullmektig / Partner
Tlf. 98255528

Meglerforetaket

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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



Vedlegg

Sveriges gate 15B

Sveriges gate 15B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 181 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	3 min 🚶 0.3 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....) 386 elever, 27 klasser	16 min 🚶 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 🚶 1.3 km

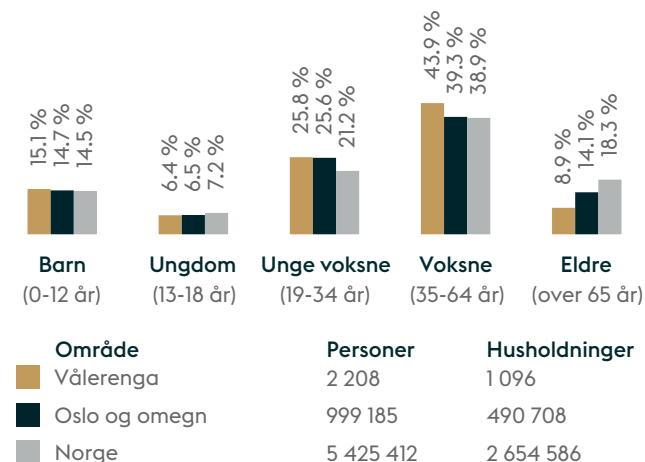
Offentlig transport

Etterstadgata Totalt 7 ulike linjer	4 min 🚶 0.4 km
Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 🚶 0.9 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	20 min 🚶 1.7 km
Bryn stasjon Linje L1	23 min 🚶 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 🚆 4.4 km

Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (1-5 å... 50 barn	2 min 🚶 0.1 km
Internasjonal kulturbygd Enebak... 27 barn	2 min 🚶 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 å... 27 barn	4 min 🚶 0.3 km

Aldersfordeling



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 2025

Sveriges gate 15B

0658 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 1890
BRA: 50 m²
BRA-i: 48 m²



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 232 BNR: 325 ANR: 16

Kristoffer Messel
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 funksjonsvikt 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

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskille, renner / nedløp, toalettrom, lidedst / piper og trapper. 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

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskille og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36251>

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 håndverkere 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskille.

Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist. List inn til soverom 2 sitter løst. ufagmessig avslutninger tilslutning på gulvet enkelte steder.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 23 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette/utbedring av gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Større skjevheter i gulv kan før til knirk i gulv og enkelte gulvbord overtid skli fra hverandre. Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuell parkett legges.

Utbedring av registrerte avvik gjøres ved behov gjøres ved behov.

Ved eventuelt utbedringer av skjevheter i etasjeskille, vil det anslås pris være mellom 150 000 - 300 000.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres slitasje og malingavskalling på terrassebord og enkelte sprekker i treverk. Riss/sprekke er registrert i fasaden.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 101 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret.

Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkhøyden. Jeg anbefaler å kontakte borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket

Anbefalte tiltak

Vedlikehold/utskifting av terrassebord bør påregnes i tiden som kommer.

Jevnlige kontroll av riss/sprekke i fasaden anbefales. Om forhold utvikler seg, bør det påregnes tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Det registreres værslitte karmen, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

Enkelte håndtak sitter løst. Listverk rundt ytterdøren sitter løst/ikke festet tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes.

Det må påregnes justering av entrédør/ytterdør. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten.

Anbefales å feste/stramme håndtak. Det bør påregnes å fest list rundt inngangsdøren.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkenet har enkelte skader/fuktsvelling på fronter og komfyrvakten er ikke montert over platetoppen. Det registreres sprekk i dekkelet på komfyrvakten.

Kjøkken beskrivelse:

IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte og glatte fronter, lys benkeplate med ukjent materiell med underlimt oppvaskum med svingbart blande batteri. Det er integrert kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Hvitvarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskifting/utbedring for å få TG0/1. Montering/festing av komfyrvakt anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avkast bør føres over/ut av skap.

Vannledninger

Oppsummering

Det er manglende endemuffe tilknyttet rør-i-rør under oppvaskkummen på kjøkkenet.

Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.

Fordeleskap er montert på badet med stoppekran som fungerer.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer.

Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt.

Anbefales ytterligere undersøkelser av vedrørende avrenning fra fordelerskapet. Dette for å avrenning føres fra til hull under toalettet. (Dette for å sikre at lekkasjevann blir synliggjort.)

Varmtvannsbereider: Felles varmtvannsbereider.

Oppsummering

Tre beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i tiden som kommer. Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet. Bereder er vurdert fordi det var tilgang på befaringsdagen.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Dette gjelder soverom 1.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventile/vindusventile på soverom 1 som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Det anbefales å forhøre seg med borettslagets for eventuelt tiltak iverksettes.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Det registreres sprukket/skadet gulvflis. Misfarging/svertesopp i silikonfug. Områder i nisjen i dusjen har dårlig utførelse av silikon.

Enkelte spreker/glipper i silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

Utbedring/utskifting av elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres av profesjonelle håndverkere med dokumentasjon.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Bankeplate er bøyd, dette skal skyldes treverk i fuktig rom.

Hakk/avskalling i servanten.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Strakstiltak anses ikke som nødvendig, utbedring/utskifting av servantskap og servant gjøres ved behov.

Oppsummering av ventilasjon

Det er kun naturlig ventilasjon i rommet da elektrisk styrt avtrekksvifte ikke fungerer.

Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte men denne fungerer ikke.

Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftkanal er godkjent i sameiet/borettslaget.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ytterligere undersøkelser av elektrisk styrt avtrekksvifte anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting. (Dusjen ble skrudd på en liten periode for å skape damp men uten at det skrudd seg på.)

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Sikringskapet er montert i garderoben i gangen.

Hele det elektriske elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, sikringer er ikke merket i skapet og deler av anlegget kan være av eldre dato. 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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og el-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Dette for å sikre en leilighet/elektrisk anlegg mot brannfare og eventuelle andre feil.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende:
 Det er benyttet godkjente byggetegninger datert 19.Jun.1997.
 Det er gjort endringer i døråpning inn til leiligheten.
 Badet er flyttet og kjøkken var tidligere plassert på soverom 2.
 Tidligere bad er gjort om til deler av gangen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.9.2025

Rapportdato
5.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: Felix Borang Jatta
 Navn: Benjamin Salung Jatta

Tilstede ved inspeksjon: Ja
 Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenekklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Kristoffer Messel Telefon: 90949280
 Firma: Komplet taksering AS Epost: kristoffer.m@fidens.no
 Adresse: Otav helsest vei 5, 0694 Oslo



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. Futsøk 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.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekkning, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten. Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenestetyster.

Informasjon om boligen

Adresse: Sveriges gate 15B, 0658 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	232	Brukenr:	325	Festennr:
Seksjonsnr:		Andetsnr:	16	Leilighetsnr:	H0402	
Byggeår:	1890					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

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. Etagenskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021/2023	Selger har ikke gjort arbeid i boligen i sin eiertid. Iht tidligere salgsoppgave er følgende arbeid gjort de siste 5 år. 2023 - Skiftet kort i komfyrvakt. Bestilt fra firma EFP Nordic - Skiftet persienne soverom - egeninnsats. - Sparklet lite hull tilknytning til soverom og	Nei

malt over - egeninnsats. - Sparklet hull vegg soverom og malt over - egeninnsats. - Sparklet hull vegg stue og malt over - egeninnsats. - Sparklet hull vegg gang og malt over - egeninnsats. 2022 - Malt gang grønn og soverom rosa - egeninnsats - Byttet dusjlist for dusjvegg - egeninnsats 2021 -Nytt fibernet installert i gården i regi av borettslaget

5. Arealinformasjon

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

Areal 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://eiendom Norge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	48	48	0	0	4
Loft	2	0	2	0	0
Totalt m²	50	48	2	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	48	48	0	Entré, stue/kjøkken, 2 soverom og bad.	
Totalt m²	48	48	0		

Kommentar til arealberegning

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

Loftsbod på ca. 2 m² (medtatt som BRA-e).
Areal i kjeller boden er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Gulvarealet er målt til ca 6 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 og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plating

Type	Balkong
Det er etablert en vestvendt balkong på ca 4 m ² .	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert i perioden 2010/2011 i regi av borettslaget.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonsvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-2
Det registreres slitasje og malingavskalling på terrassebord og enkelte sprekker i treverk. Riss/sprekk er registrert i fasaden.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Til informasjon: Rekkverket er lavt (ca. 101 cm) i henhold til dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv, selv om det ikke er påkrevd med tanke på byggeåret. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte borettslaget for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold/utskifting av terrassebord bør påregnes i tiden som kommer. Jevnlig kontroll av riss/sprekk i fasaden anbefales. Om forholde utvikler seg, bør det påregnes tiltak.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med teramme og 2-lags glass. Balkongdør med teramme og 2-lags glass. Entréer med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med malt overflate og ubehandla.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glass i balkongdøren er datert 2011. Vindusglass er datert 1999. ukjent alder på entréer og innvendig dører.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fultskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Det registreres værslitte karmen, listverk og malingavskalling på utsiden av vinduene. Ytterder tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte håndtak sitter løst. Listverk rundt ytterdøren sitter løst/ikke festet tilstrekkelig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold, overflatebehandling og utskiftninger må påregnes. Det må påregnes justering av entréer/ytterder. Dette for å hindre slitasje og bedre funksjonaliteten. Anbefaler å feste/stramme håndtak. Det bør påregnes å fest list rundt inngangsdøren.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Tilstandsgraden er satt etter NS3600, der alle totale høydeforskjeller/avvik over 30mm og lokale høydeforskjeller/avvik over 20mm regnes som TG-3. Skjevheter er normalt og må påregnes i eldre bygg. TG-3 betyr ikke nødvendigvis at det er en fare for sammenbrudd av etasjeskiller.	
Det registreres stedvis knirk i gulvet og enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist. List inn til soverom 2 sitter løst. ufagmessig avslutninger tilslutning på gulvet enkelte steder.	
Ved enkel nivellering av stue/kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 31 mm over hele rommet og ca. 23 mm over 2 meter. Ved enkel nivellering av soverom 2 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette/utbedring av gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet. Større skjevheter i gulv kan føre til knirk i gulv og at enkelte gulvbord overtid skil fra hverandre.</p> <p>Oppretting og eventuell avstiving av gulv anbefales før eventuelt parkett legges.</p> <p>Utbedring av registrerte avvik gjøres ved behov gjøres ved behov.</p> <p>Ved eventuelt utbedringer av skjevheter i etasjeskille, vil det anslås pris være mellom 150 000 - 300 000.</p>	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Ja

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkkenet har enkelte skader/fuktsvelling på fronter og komfyrvakten er ikke montert over platetoppen. Det registreres sprekk i dekselet på komfyrvakten.

Kjøkken beskrivelse:
IKEA kjøkken med ukjent alder. Kjøkkenet har profilerte og glatte fronter, lys benkeplate med ukjent materiell med underlimt oppvaskkum med svingbart blandeblender. Det er integrert kjølfryseskapp, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekeovnen. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det synes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak da funksjon i hovedsak synes opprettholdt, men det må påregnes utskifting/utbedring for å få TGO/1.
Montering/festing av komfyrvakt anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Avkast fra kullfilterventilator er avsluttet inne i skap.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Avkast bør føres over/ut av skap.

6.5 Lovlighet

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

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger, endringer gjelder følgende: Det er beryttet godkjente byggetegninger datert 19.Jun.1997. Det er gjort endringer i døråpning inn til leiligheten. Badet er flyttet og kjøkken var tidligere plassert på soverom 2. Tidligere bad er gjort om til deler av gangen.

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 ekspedisjons dokument datert: 18.09. Kilde plannnsyn.

Det er innhentet ferdigattest for utskifting av vann/avløp og rehabilitering av bad datert: 23.12.2015. Kilde plannnsyn.

Det er innhentet ferdigattest for oppføring av balkong datert: 24.07.2023. Kilde plannnsyn.

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

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,35 m.
Soverom 1: 2,70 m.
Soverom 2: 2,71 m.
Bad: 2,40 m.
Stue/kjøkken: 2,69 m.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Dokumentasjon hentet fra planinnsyn er det søkt om utskifting av vann og avløp gjennom etasjeskiller i forbindelse med rehabilitering av bad i 2015. Det er ikke gjort om det er gjort noe i ettertid.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Dokumentasjon hentet fra planinnsyn er det søkt om utskifting av vann og avløp gjennom etasjeskille i forbindelse med rehabilitering av bad i 2015. Det er ikke gjort om det er gjort noe i ettertid.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er manglende endemuffe tilknyttet rør-i-rør under oppvaskkummen på kjøkkenet. Avrenning fra fordelerskapet er ikke påvist.	
Fordeleskap er montert på badet med stoppekran som fungerer. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å installere tettemuffer ved varerørens endepunkt. Anbefales ytterligere undersøkelser av vedrørende avrenning fra fordelerskapet. Dette for å avrenning føres fra til hull under toalettet. (Dette for å sikre at lekkasjevann blir synliggjort.)	

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Ingen synlig avvik med behov for tiltak er registrert.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stapepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk). Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskapet er montert i entré.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er gjennomført elektrisk arbeid i boligen etter byggeår.	
Iht tidligere salgsoppgave/takstrapport er følgende arbeid gjort. Det elektriske anlegget ble oppgradert av tidligere eier - Arbeidet ble utført av Elektro fagmannen. Iht tidligere takst ble det fremlagt samsvarserklæring for arbeidet, ikke videre kontrollert av takstmannen. Iht tidligere salgsoppgave informeres det om at Elvia gjennomført kontroll i 2020. Dokumentasjon er ikke fremlagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Sikringskapet er montert i garderoben i gangen.	
Hele det elektriske elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon, sikringer er ikke merket i skapet og deler av anlegget kan være av eldre dato. 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 retringslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik og ei-anlegg uten komplett dokumentasjon. Det anbefales å gjennomføre en NEK 405-2 ei-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Dette for å sikre en leilighet/elektrisk anlegg mot brannfare og eventuelle andre feil.

6.9 Varmtvannsbereider: Felles varmtvannsbereider.**Plassering bereder**

Det er 4 stk felles bereder i felle rom.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

3 x 1998 og 1 x 2012.

Størrelse

4 x 287 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereider**TG-2**

Tre beredere er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig i tiden som kommer.
Når berederen står i felles del er dette borettslagets ansvar. Berederen faller utenfor eierseksjonens ansvarsområdet. Bereder er vurdert fordi det var tilgang på befaringsdagen.

6.10 Ventilasjon**Type ventilering**

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpning av vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Dette gjelder soverom 1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventile/vindusventile på soverom 1 som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres. Det anbefales å forhøre seg med borettslagets for eventuelt tiltak iverksettes.

6.11 Våtrom**Overflate****Beskrivelse av overflate**

Badet har flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Iht tidligere salgsoppgave ble badet oppgradert i regi av borettslaget i 2015.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Ja

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflate**TG-2**

Det registreres sprukket/skadet gulvflis. Misfarging/svertesopp i silikonfug. Områder i nisjen i dusjen har dårlig utførelse av silikon.
Enkelte sprekker/glipper i silikonfug overgang gulv/vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Våtrommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.
Utbedring/utskifting av elastisk fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres av profesjonelle håndverkere med dokumentasjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei



Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	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 av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres klemring i sluken men det er ikke mulig å kontrollere membranen på denne type sluk og støpen er delvis lagt over klemringen. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og fremlagt ferdiggattest.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyrt med dusjhjørne med innfellbare dusjdører med blande batteri og to dusjhodet. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett, servantskap med skuffer og hvit servant med blande batteri. Fordelerskap med stoppekran. Elektrisk styr avtrekk men denne fungerer ikke. Naturlig avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. Bankeplate er bøyd, dette skal skyldes treverk i fuktig rom. Hakk/avskalling i servanten.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Straktiltak anses ikke som nødvendig, utbedring/utskifting av servantskap og servant gjøres ved behov.	

Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte men denne fungerer ikke.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er kun naturlig ventilasjon i rommet da elektrisk styrt avtrekksvifte ikke fungerer.	
Det er montert elektrisk styrt avtrekksvifte men denne fungerer ikke.	
Merknad: Det er ikke kjent eller undersøkt om løsningen med elektrisk avtrekk til felles luftekanal er godkjent i sameiet/borettslaget.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ytterligere undersøkelser av elektrisk styrt avtrekksvifte anbefales. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting. (Dusjen ble skrudd på en liten periode for å skape damp men uten at det skrudde seg på.)

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik. (hullet er tatt fra soverommet og 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 56,5%. Det ble gjort visuell observasjon som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdiggattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.16 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Varmesentral

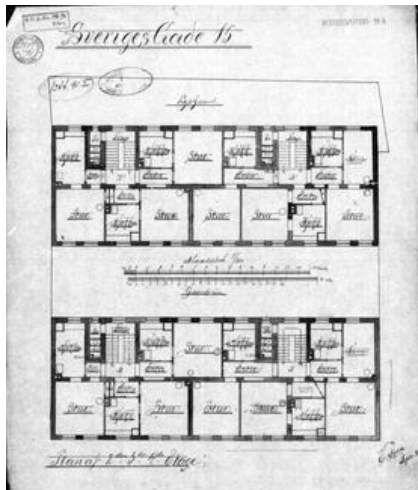
Tilgjengelighet

Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

4. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Jatta, Felix Borang	9578-5999-4-3000276	2025-10-02 20:06:34
Jatta, Benjamin Salung	9578-5999-4-3630513	2025-10-02 19:43:51



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.

Uttytt dato
2. okt. 2025
Oppdragsnummer
5-0449/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Sveriges gate 15B, 0658 OSLO	Meglerfirma Nordvik St. Hanshaugen
Selgere Benjamin Salung Jatta, Felix Borang Jatta	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. desember 2023	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? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Nei	

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: Ikke kjennskap, ble gjort før vi flyttet inn

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: ble gjort før vi flyttet inn

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner stik som radiator, sentralfyr, varmpumpe, 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: Tilstandsrapport 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikrings-selskap.

Oppdragsnummer: 5-0449/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

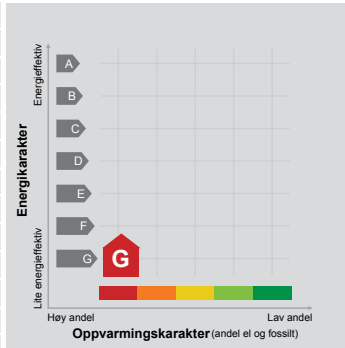
Navn	Dato	Navn	Dato
Jatta, Benjamin Salung	2025-10-02	Jatta, Felix Borang	2025-10-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
 bankID Jatta, Benjamin Salung		 bankID Jatta, Felix Borang	



ENERGIATTEST



Adresse	Sveriges gate 15B
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	325
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80602251
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	fd58ae58-tda3-4880-a6fa-aaa7241130ae
Dato	15.08.2023



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.

How the house is used has significance for energy demand

Energy demand is affected by how the house is used, and can be explained by the difference between calculated and measured energy use. Good energy habits contribute to reduced energy demand. Energy demand can also be lower than normal, for example:

- parts of the house are not used,
- fewer people than what is normally assumed use the house, or
- the house is not used all year.

Good energy habits

By following simple tips you can reduce your energy use, and this will also affect the house's energy label.

The energy label can only be changed through physical changes to the house.

Tip 1: Follow energy use in the house

Tip 2: Ventilate short and effectively

Tip 3: Reduce indoor temperature

Tip 4: Use hot water sparingly

Possible improvements for the house's energy standard

From the information you get, you can also see what measures are recommended to improve energy efficiency. This is based on what you can do in the house to get a better energy label.

Some of the measures can also be costly. Measures should be evaluated in terms of modernization of the building or replacement of technical equipment.

Measure list (For full description of measures, see Measure list - attachment 1)

- **Ventilate short and effectively**
- **Choose white goods with low energy consumption**

It is important to consider what measures are planned from the information you get. Experts should be consulted to evaluate the measures. It is important to consider what measures are planned from the information you get. Experts should be consulted to evaluate the measures.

- **Use hot water sparingly**
- **Reduce indoor temperature**

with a good indoor climate and prevention of moisture damage and other building damage.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1890
Bygningsmateriale: MurTeglstein
BRA: 48
Ant. etg. med oppv. BRA: 5
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



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@engvist.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@engvist.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 6 570,- 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:

Benjamin Salung Jatta

Mobil: 92205618

E-post: benjaminjatta1@gmail.com

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

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: eierskifte@engvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://engvist.no/>



Diverse informasjon:

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

Borettslaget er 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@engvist.no
Telefon: 22 80 95 95
<https://engvist.no/>

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

FOR

**BORETTSLAGET
SVERIGESGATE 15**

mandag den 10. juni 2025

kl 19.00

i

bakgården

*Borettslagets gårds- og bruksnummer er
G.nr. 232, B.nr. 325*

*Organisasjonsnummer er
980 412 679*

*Forsikringselskap er Gjensidige
polisenummer 79672883*

*Forretningsfører:
GÅRDSFORVALTNING AS
Sponstiveien 41 A
1263 OSLO
tlf. 22 61 71 65
e-post: gf@gaardsforvalting.no
www.gaardsforvalting.no*

**Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere,
for eksempel ved salg av leiligheten.**

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gitt av generalforsamlingen/årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er overført årsmøtet/generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

1. Ansvaret for den daglige drift av eiendommen.
2. Å holde forretningsfører orientert om saker av relevant interesse.
3. Utarbeide budsjettforslag og foreta nødvendig regulering av husleie/fellesutgifter.
4. Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
5. Attestere/anvise fakturaer til betaling.
6. Behandle overdragelser og søknader om fremleie i henhold til selskapets vedtekter.
7. Behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelser.
8. Avholde styremøte så ofte som selskapets anliggender tilsier det.

HENVENDELSER FRA BEBOERE

Henvendelser om boligen fra beboerne, skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

1. Salg av boligen
2. Husleie/fellesutgifter, purringer, inkasso, utkastelser mv

GÅRDSFORVALTNING AS - Organisasjonsnummer: 961027543



ÅRSBERETNING FOR 2024 FOR BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Til andelseierne i Borettslaget Sverigesgate 15

Oslo, den 26.mai 2025

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Det innkalles til ordinær generalforsamling for Borettslaget Sverigesgate 15

**tirsdag den 10. juni 2025, kl 19.00
i bakgården**

SAKER SOM SKAL BEHANDLES:

1. **KONSTITUERING**
 - Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024**
3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**
4. **BUDSJETT FOR 2025**
5. **HONORAR TIL STYRET – godkjenning av utbetaling**
6. **SAKER TIL BEHANDLING**

Ingen saker er innmeldt til behandling

7. **VALG AV STYRE**
 - A) Valg av styreleder (ikke på valg, men ønsker å fratre)
 - B) Valg av 2 styremedlemmer
 - C) Valg av 1 varamedlem

Ved generalforsamlingen har andelseieren stemmerett med en stemme for den andelen de eier. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt på nedenstående blankett kan medbringes av den som gis fullmakt.

For Borettslaget Sverigesgate 15
w/ GÅRDSFORVALTNING AS

BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på generalforsamling den 10. juni 2025, (kun ved fullmakt).

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adresse: _____ Andels nr.: _____

Fullmakt til å stemme på mine / våre vegne er gitt til: _____

Dato

Andelseiers sign.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder: Merete Lyngstad
Styremedlemmer: Hanne Pauline Selboe Karagülle
Marianne Hesselberg Bogen

Boligselskapet har ingen ansatt. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

1. ORGANISERING AV BOLIGSELSKAPET

Overdragelser og fremleier:

Styret har behandlet og godkjent 0 overdragelser i 2024. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsførsel og revisjon:

Borettslagets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1283 OSLO. Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon w/ Harald Messel, Storåsveien 5, 1189 OSLO.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Fullverdiforsikring vil si at forsikringselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får melding om vesentlig verdiøkning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

Eiendommen:

Borettslaget består av 18 andeler.
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer : 232/325
Med borettslag forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet boret til bruk av bolig i eiendommen.
Borettslaget forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eierbeboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

HMS:

Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig. Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679



2. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK

Utover ordinær drift har ikke styret jobbet med noen spesielle saker.

3. REGNSKAP OG ØKONOMI

Økonomi:

Opplysninger om årets resultat og disponible midler framgår av Note 8 i Årsregnskapet for 2024 og likviditeten kan pr. 31.12 betraktes som god.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Disponering av årets resultat:

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrefft forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Borettslaget har to lån innenfor IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor andelseierne gis muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden og hvor nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt en reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Se ellers regnskapets note 14, 17, 18, 19 20 og 22.

Våren 2011 ble det tatt opp et lån på kr 1.600.000,- i forbindelse med oppføring av 12 balkonger. De aktuelle balkongene belastes med budsjetterte kostnader som senere avregnes mot faktiske rentekostnader, avdrag på lånet samt administrasjonskostnader. Se regnskapets note 21.

Honorar til styremedlemmer:

Det er utbetalt honorar til styret med et beløp på totalt kr 25.000 i år 2024.

Oslo, den 27. januar 2025

Marianne Hesselberg Bogen

Merete Lyngstad

Hanne Pauline Selboe Karagülle

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-1 332 528	-1 055 320
Sum driftsinntekter		-1 332 528	-1 055 320
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	729 510	4 565 524
Sum driftskostnader		729 510	4 565 524
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekte		-20 085	-15 861
Annen finanskostnad		406 871	310 378
Netto finansposter	6	386 786	294 517
Ordinært resultat		-216 232	3 804 721
Årsresultat		-216 232	3 804 721
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital		-216 232	3 804 721
Sum disponert		-216 232	3 804 721

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	20 886 800	20 886 800
Sum varige driftsmidler		20 886 800	20 886 800
Sum anleggsmidler		20 886 800	20 886 800
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10	-24 783	-8 795
Øvrige fordringer		0	0
Sum fordringer		-24 783	-8 795
Bankinnskudd, kontanter	7	510 625	440 357
Sum omløpsmidler		485 842	431 562
Sum eiendeler		21 372 642	21 318 362

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	11, 12	-9 186 800	-9 186 800
Innbetalt via IN-ordning	17, 18, 19	-3 610 702	-3 771 792
Sum innskutt egenkapital		-12 797 502	-12 958 592
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-2 575 236	-2 197 912
Sum opptjent egenkapital		-2 575 236	-2 197 912
Sum egenkapital		-15 372 738	-15 156 504
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 15	-5 941 711	-8 119 247
Sum langsiktig gjeld		-5 941 711	-8 119 247
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	16	-58 193	-42 611
Sum kortsiktig gjeld		-58 193	-42 611
Sum gjeld		-5 999 904	-8 161 858
Sum egenkapital og gjeld		-21 372 642	-21 318 362

31. desember 2024
Oslo, den 27. januar 2025

Hanne Pauline Selboe Karagülle

Merete Lyngstad

Marianne Hesselberg Boger

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-1 006 332	-1 006 236	-1 006 236		-694 830	-650 592
Innbetaling ved internett	-42 984	-42 984	-42 984		-42 984	-42 984
Renter/avdrag balkonglån	-127 999	-146 691	-146 691		-124 319	-126 588
Renter/avdrag baderomslån	-86 820	-93 431	-93 431		-81 717	-102 384
Nedbetaling av utbedringslån	0	0	0		-39 695	0
Nedbetaling av baderomslån	0	0	0		0	0
Renter/avdrag IN-avtale	-68 393	-77 217	-71 064		-71 775	-71 664
Sum driftsinntekter	-1 332 528	-1 366 559	-1 360 406		-1 055 320	-994 212

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Driftskostnader						
Styre honorar	25 000	25 000	25 000		25 000	25 000
Arb. giveravgift	3 525	3 525	3 525		3 525	3 525
Elektrisitet	128 048	142 809	142 809		138 864	143 145
Brannalarmsystem	10 891	7 500	8 200		7 667	15 000
Felleskostnader til bakgård	0	13 000	13 000		0	13 000
Vedlikehold	30 739	60 000	60 000		34 557	120 000
Snømåking	0	10 500	10 500		0	10 500
Skadedyrkontroll	10 858	11 452	12 200		10 804	11 000
Vedlikehold, prosjekt	2 109	0	0		3 855 987	0
Renovasjonsgebyr	141 568	141 420	147 076		129 879	129 788
Vann- og avløpsgebyr	76 071	89 458	96 140		69 771	77 544
Renhold	28 845	28 920	30 660		27 540	27 570
Vaktmestertjeneste	17 400	17 388	18 432		17 239	17 388
Revisjonshonorar	7 481	7 350	7 900		7 000	6 277
Forretningsførerhonorar	61 272	61 272	66 174		63 862	59 490
Administrasjon IN-ordning	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Adm. balkonglån	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Adm. baderomslån	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Internett	46 224	42 984	50 376		42 984	42 984
Forsikringspremie	90 831	86 677	97 000		83 566	80 928
Gebyrer, bank	3 392	2 640	3 588		2 528	2 640
Diverse kostnader	20 882	25 000	24 996		23 376	21 000
Sum driftskostnader	729 511	801 270	844 390		4 565 524	828 154

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 4 - Vedlikehold, spesifisert

Vedlikehold	30 739
Låshuset Sikkerhetscenter AS	26 984
Tette hull i bod	2 200
Bytte batterier i brannvarsler	1 575
Sum vedlikehold	30 739

Note 5 - Rehabilitering prosjekt, spesifisert

Vedlikehold	2 109
Husnummerskilt og maling	2 109
Kostnader i forb. med rehabiliteringen i 2023	
Sum prosjekt	2 109

Note 6 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	20 882
Stopp Tagging AS	5 028
Låshuset Sikkerhetscenter AS	500
Borettslagenes Sikringsordning AS	8 199
Lyspærer	1 090
Likningsoppgaver, husleiehefter, porto, papir	5 975
Sum diverse kostnader	20 882

Note 7 - Finansinntekter og kostnader

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
<i>Finansinntekter</i>						
Renteinntekter	-11 036	-1 500	-7 000		-7 365	-1 500
Utbytte fra Gjensidige	-9 049	0	0		-8 496	0
Sum finansinntekter	-20 085	-1 500	-7 000		-15 861	-1 500
<i>Finanskostnader</i>						
Renter, etableringslån	32 718	39 096	33 409		33 582	32 004
Renter balkonglån	45 554	51 620	51 620		44 695	43 788
Renter, rehab av bad	65 191	71 868	71 868		59 134	71 052
Renter, rehabilitering 2023	263 408	293 180	293 180		172 967	0
Sum finanskostnader	406 871	455 764	450 077		310 378	146 844
Avdrag, etablering	35 675	38 120	37 640		78 038	39 656
Avdrag, balkong	74 320	86 940	86 940		72 795	75 676
Avdrag, bad	21 629	21 564	21 564		23 161	31 328
Avdrag, rehabilitering 2023	45 912	41 284	41 284		38 120	0
Sum avdrag	177 536	187 908	187 428		212 114	146 660

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

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2024	2023
Bankinnskudd drift	187 117	127 884
Bankinnskudd, plassering	323 509	312 472
Sum	512 650	442 378

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
<i>Opplysninger om disponible midler</i>		
Disponible midler fra foregående årsregnskap	388 951	405 786
Årets resultat	216 232	-3 804 721
Tillegg for opptak av langsiktig lån	0	4 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-177 536	-212 114
Sum disponible midler	427 647	388 951
<i>Spesifikasjon av disponible midler</i>		
Omløpsmidler	485 842	431 562
Kortsiktig gjeld	-58 193	-42 611
Kontrollsum disponible midler	427 649	388 951

Note 10- Anleggsmidler

	2024	2023
Bygninger	20 886 800	20 886 800
Sum	20 886 800	20 886 800

Det har ikke blitt foretatt avskrivninger eller aktiveringer siste år.

Note 11 - Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	-24 783	-8 795
Forskuddsbetalt forsikring	0	0
Sum	0	0

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31 12 denne fordelingen.

	2024	2023
<i>Kundefordringer</i>	-24 783	-8 795
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-24 783	-21 115
Ubetalte fellesutgifter	0	12 320
Sum	-24 783	-8 795

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Note 12 - Innskutt egenkapital

	2024	2023
Borettsinnskudd	-9 185 000	-9 185 000
Andelskapital	-1 800	-1 800
Sum	-9 186 800	-9 186 800

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 13 - Borettsinnskudd

Andel	Antall kvm	Antall	Boretts-	Felles- pr. 01.01.2024	Felles- pr 01.01.2023	Andel pr 31.12.2024
1	55	1	535 000	5 119	3 535	239 044
2	39	1	410 000	3 723	2 571	173 850
3	35	1	395 000	3 258	2 249	500 903
4	46	1	440 000	4 561	3 149	212 986
5	58	1	555 000	5 119	3 535	290 980
6	53	1	495 000	4 933	3 406	282 288
7	48	1	470 000	4 375	3 020	256 210
8	48	1	475 000	4 561	3 149	458 754
9	58	1	565 000	5 119	3 535	290 981
10	53	1	505 000	4 933	3 406	491 984
11	48	1	480 000	4 375	3 020	442 150
12	48	1	485 000	4 561	3 149	507 547
13	58	1	575 000	5 119	3 535	468 396
14	53	1	515 000	4 933	3 406	326 477
15	48	1	490 000	4 375	3 020	256 210
16	48	1	495 000	4 561	3 149	264 902
17	53	1	650 000	5 398	3 727	252 083
18	48	1	650 000	4 840	3 342	226 005
144	897	18	9 185 000	83 861	57 903	5 941 710

Fellesutgiftene er fordelet med andel opprinnelig fellesgjeld i forhold til total gjeld, som fordelingsnøkkel.

Note 14 - Pantelån

	2024	2023
Eiendomskreditt, utbedring	-452 965	-488 640
Eiendomskreditt, balkonglån	-623 241	-697 561
Eiendomskreditt, rehabilitering av bad	-949 537	-971 166
Eiendomskreditt, rehabilitering 2023	-3 915 968	-3 961 880
Sum	-5 941 711	-6 119 247

Note 15 - Pantelån innenfor ordningen individuell nedbetaling av fellesgjeld

	2024	2023
Lån DnB NOR, opprinnelig	11 692 828	11 692 828
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-2 356 772	-2 318 429
Ordinære avdrag, betalt i år	-35 675	-38 343
IN, betalt tidligere år	-8 847 416	-8 807 721
IN, betalt i år	0	-39 695
Lån DnB NOR, opprinnelig	4 500 000	4 500 000
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-384 538	-361 377
Ordinære avdrag, betalt i år	-21 629	-23 161
IN, betalt tidligere år	-3 144 296	-3 144 296
IN, betalt i år	0	0
SUM PANTELÅN	1 402 502	1 459 806

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 16 - Langsiktig gjeld

LANGSIKTIG GJELD

Kreditor: Formål:	Eiendomskre Utbedring av balkonger				Eiendomskre bad				Eiendomskredditt g			
	2003	2013	2018	2023	2003	2013	2018	2023	2003	2013	2018	2023
Løpetid:	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år	30 år
Nedbetaling	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Rentebetingelser pr. 31.12.2024	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %
Avdragsbeting., økning pr. år i %	3,28 %	4,36 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %	3,28 %
Avdragsbeting., gj.snittlig økn. pr.år	568,- pr eier	77,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier
Opprinnelig gjeld:	11 692 828	1 150 000	4 500 000	4 000 000	11 692 828	1 150 000	4 500 000	4 000 000	11 692 828	1 150 000	4 500 000	4 000 000
Opptak av nytt lån												
Restlån 01.01.2024	488 640	697 561	971 166	3 961 880	488 640	697 561	971 166	3 961 880	488 640	697 561	971 166	3 961 880
Betalte avdrag i år:	-35 675	-74 320	-21 629	-45 912	-35 675	-74 320	-21 629	-45 912	-35 675	-74 320	-21 629	-45 912
Restlån 31.12.2024	452 965	623 241	949 537	3 915 968	452 965	623 241	949 537	3 915 968	452 965	623 241	949 537	3 915 968
Påløpne avdrag pr. 31.12.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Langsiktig gjeld pr. 31.12.2024	452 965	623 241	949 537	3 915 968	452 965	623 241	949 537	3 915 968	452 965	623 241	949 537	3 915 968

Note 17 - Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Leverandørgjeld	-13 294	-24 913
Påløpne rentekostnader	-16 463	-16 956
Påløpne honorarer	-70	-70
Avregning IN-lån, rehab av bad	-6 600	1 629
Avregning IN-lån, utbedring	-3 031	99
Avregning særslån, balkonger	-18 737	-2 400
Sum	-58 195	-42 611

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 18

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 andelseierne 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.

	2024	2023
Totalt	-216 232	3 804 721
herav endring EK fra IN	161 091	264 327
Resterende vanlig EK	-377 323	3 540 394
Endring EK fra IN er årets IN, redusert med "forholdsmessig nedkvikting" av årets og tidligere års IN		

Note 19

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN I ETABLERINGSLÅNET:

	2024	2023
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	2 845 412	2 845 412
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	452 965	488 640
Forholdsmessig andel	16 %	17 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	-6 817
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-1 408 432	-1 512 542
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	-1 408 432	-1 519 359
Beregnet restansvar pr. 01.01	-1 519 359	-1 729 968
Årets endring i restansvar knyttet til IN	110 927	210 609

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

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 20

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN II, BADEROMSLÅNET:

	2024	2023
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	1 355 704	1 355 704
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	949 537	971 166
Forholdsmessig andel	70 %	72 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	0
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-2 202 269	-2 252 434
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	<u>-2 202 269</u>	<u>-2 252 434</u>
Beregnet restansvar pr. 01.01	-2 252 434	-2 306 151
Årets endring i restansvar knyttet til IN	<u>50 165</u>	<u>53 717</u>

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

BALANSE EGENKAPITAL:

	2024	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital - andelskapital	800	800
Egenkapital fra IN	-3 610 702	-3 771 792
Annen egenkapital	-2 575 236	-2 197 913

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 21

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

2024

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	2024
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr 71 424
Sum innbetalinger	kr 71 424
Betalt avdrag	kr 35 675
Betalte renter og gebyr	kr 32 718
Sum utbetalinger	kr 68 393
Til avregning	kr 3 031

Det er innbetalt kr 3.031,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles
på andelseierne og utbetales i løpet av år 2025.

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 22

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

2024

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

	2024
Innbetalt renter/avdrag til balkonglån	kr 146 736
Sum innbetalinger	kr 146 736
Betalt avdrag	kr 74 320
Betalte renter og gebyr	kr 45 554
Betalt administrasjonsgebyr	kr 8 125
Sum utbetalinger	kr 127 999
Til avregning	kr 18 737

Det er belastet kr 18.737,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på balkongeierne og utbetales i løpet av år 2025.

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 23

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

2024

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

	2024
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr 93 420
Sum innbetalinger	kr 93 420
Betalt avdrag	kr 21 629
Betalte renter og gebyr	kr 65 191
Sum utbetalinger	kr 86 820
Til avregning	kr 6 600

Det er innbetalt kr 6.600,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på andelseierne og utbetales i løpet av år 2025.

NORDSTRAND
REVISJON AS

Org.nr. 958 246 595 MVA

Ok. Petter Alfstad
Harald Messel

Til generalforsamlingen i Brl Sverigesgate 15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Brl Sverigesgate 15's årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2024, 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 rettvise bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av det resultatet for det avsluttede regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. Innholdet av årsregnskapet og årsregnskapet som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 16.april 2025

Nordstrand Revisjon AS

Harald Messel

Statsautorisert revisor

Storåsveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
Registrert revisor
Direkte: 48 09 07 85
opa@getmail.no

HARALD MESSEL
Registrert revisor
Direkte: 48 08 78 90
harald.messel@getmail.no

Budsjett for Borettslaget Sverigesgate 15

Ar. Gårdsforvaltning AS	2025												
	12.10.2024												
Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Sum
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT
Disponible midler	410 000	343 180	263 311	291 638	379 792	263 353	309 692	372 714	255 291	349 040	371 694	299 123	
3010 Fellesutgifter	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-1 096 800
3018 Internett	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-42 984
3090 Til dekn. balk.lan	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-147 492
3095 Til dekn. Baderomsan	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-93 438
3110 Til dekn. utbedringlan	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-71 064
Sum inntekter	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-1 451 776

5010 Styrehonorar	0	0	0	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	25 000
5011 Arbeidsforvalt	0	0	0	0	0	3 523	0	0	0	0	0	0	3 523
6000 Elektrisitet	15 217	15 308	15 877	17 454	12 573	11 572	9 199	7 548	6 559	9 450	10 500	11 550	142 806
6051 Brannalarm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 200	0	8 200
6020 Fellesutg. bakgård	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 000	13 000
6030 Vedlikehold	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6034 Snarydning	0	10 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 500
6035 Skadevurdering	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 000	0	12 000
6080 Renovasjonsgebyr	0	0	36 769	0	36 769	0	0	0	36 769	0	36 769	0	147 078
6081 Vann-og avløpsgeb.	0	0	24 035	0	24 035	0	0	0	24 035	0	24 035	0	96 140
6010 Hernehid	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	30 660
6080 Vaktmesterjenester	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	18 432
6110 Revisjon	0	0	0	0	0	7 900	0	0	0	0	0	0	7 900
6120 Foreningsforstel	35 087	0	0	0	0	0	33 087	0	0	0	0	0	68 174
6125 Adm. av utbedringlan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6126 Adm. av balkonglan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6127 Adm. av baderomsan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6999 Tilskudd	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	50 376
7000 Forsikring	97 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	97 000
7720 Gebyrer bank	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	3 588
7740 Livnise kostnader	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	24 998
Sum driftskostnader	187 789	41 478	92 352	33 125	89 050	63 668	57 057	84 023	22 290	98 125	34 971	40 221	844 300
6050 Hernehidmetler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7 000
6130 Hernehidkostnader, utbedringlan	0	8 355	0	0	8 344	0	0	8 355	0	8 355	0	8 355	33 409
6131 Hernehidkostnader, balkonger	0	12 905	0	0	12 905	0	0	12 905	0	12 905	0	12 905	51 620
6132 Hernehidkostnader, baderom	0	17 967	0	0	17 967	0	0	17 967	0	17 967	0	17 967	71 868
6133 Hernehidkostnader, rehabilitering	0	71 295	0	0	71 295	0	0	71 295	0	71 295	0	71 295	293 180
6700 Betalt andrag	0	9 410	0	0	9 410	0	0	9 410	0	9 410	0	9 410	37 640
6701 Betalt andrag, balkonger	0	21 735	0	0	21 735	0	0	21 735	0	21 735	0	21 735	86 940
6702 Betalt andrag, baderom	0	5 391	0	0	5 391	0	0	5 391	0	5 391	0	5 391	21 564
6703 Betalt andrag, rehabilitering	0	10 321	0	0	10 321	0	0	10 321	0	10 321	0	10 321	41 284
Sum finansposisjoner	0	199 378	0	0	199 368	0	0	199 378	0	199 378	0	199 378	7 000
Resultat	66 810	79 878	-28 627	-87 854	127 439	-57 339	-63 022	122 423	-98 749	-22 854	72 711	-87 758	23 119

Første kolonne i første linje * Disponible midler* for JAN viser forventet inngående balanse for disponible midler pr 01.01.25

Forventet inngående balanse for 2026 vil dermed være **388 881**

Gårdsforvaltning AS	12.10.2024
Eiendoms kreditt, utbedringslån innenfor IN-ordning	Lånet er et annuetslån og det budsjetteres med en gjennomsnittlig rente på 7,40%. Refinansiert fra DnB Bank i 2011 og vil være nedbetalt i år 2033. Med virkning f.o.m. 2015 ble andelsnaverne gitt muligheten til å nebetale sin andel av fellesgjelden individuelt, sakalt IN-ordning. Budsjetterte kostnader avregnes mot faktiske i forbindelse med årsoppgjøret.
Eiendoms kreditt, rehabilitering	Borettslaget tok opp et lån pål. Kr: 4.000.000 i april 2023 i forbindelse med rehabilitering av fasade. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 30 år, budsjetterer med en gjennomsnittlig rente på 7,4 %
Eiendoms kreditt, balkonger	Borettslaget tok opp et lån pål. Kr: 1.600.000,- i juli 2011 i forbindelse med oppføring av balkonger for 12 leiligheter. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 20 år, budsjetterer med en rente på gjennomsnittlig 7,40 %. Andelsere som har valgt å finansiere dette ved opplysning av lån blir belastet med budsjetterte renter og avdrag samt utgifter til administrering ved avregning og likningsberetning. kr 1.019,- belastes 12 balkongiere pr. mnd hele året, og avregnes etter årsslutt.
Eiendoms kreditt, badrom	Borettslaget tok opp et lån pål. Kr: 4.000.000 i mai 2015 i forbindelse med rehabilitering av bad. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 30 år, budsjetterer med en gjennomsnittlig rente på 7,40 %. Med virkning f.o.m. 2015 ble andelsnaverne gitt muligheten til å nebetale sin andel av fellesgjelden individuelt, sakalt IN-ordning. Budsjetterte kostnader avregnes mot faktiske i forbindelse med årsoppgjøret.
På balansen av ovenstående foreslås:	
Fellesutgifter, ordinære:	Det foreslås en økning på 9,0 % av de ordinære fellesutgiftene f.o.m. 01.01.25.
Innbetaling til dekning av utbedringslån:	Posten innrettet skilles ut i egen post.
Innbetaling til dekning av balkonglån:	Foreslår ingen endring f.o.m. 01.01.25
Innbetaling til dekning av badromslån:	Foreslår ingen endring f.o.m. 01.01.25

GÅRDSFORVALTNING A/S` OPPGAVER

Gårdsforvaltning er, i henhold til kontrakt, dette boligselskapets forretningsfører.

Blant våre viktigste oppgaver nevnes:

1. Utstede husleieblanketter og kreve inn husleie/fellesutgifter, føre kontroll over innbetalingene og foreta purringer og inkasso av evt. restanser.
2. Utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap for styret.
3. Utbetale fakturaer etter anvisning fra styret.
4. Foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler.
5. Bistå styret med forslag til budsjetter.
6. Følge opp vedtak ved årsmøter i henhold til forretningsførerkontrakten.
7. Bistå selskapets styre med råd.
8. Tilrettelegging av årsmøtet sammen med styret.
9. Registrere overdragelse av boliger, og påse at selskapets vedtatte regler blir fulgt.
10. Forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
11. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

GÅRDSFORVALTNING A/S - Organisasjonsnummer: 961027543

GÅRDSFORVALTNING A/S kan tilby

-forretningsforsel / gårdsbestyrelse for:
 Boligsameier
 Borettslag
 Boligaksjeselskaper

-generell regnskapsforsel m/ selvangivelse og næringsoppgave for:
 Aksjeselskap
 Næringsdrivende

**Ordinær generalforsamling for Borettslaget Sverigesgate 15
 10. juni 2025, kl 19.00 i bakgården, Sverigesgate 15**

1. KONSTITUERING

-Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
 -Til sekretær ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
 -Til møteleder ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
 -To personer til å underskrive protokollen:

Merete Lyrigstad og *Torje Sunngsaas*

-Opptak av navnefortegnelse:

Se vedlagte navneliste.
 Fra forretningsfører Gårdsforvaltning AS stilte Nina Jahreie Tresselt
 Til sammen 5 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

-Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
 Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.

VEDTAK: GODKJENT

2. ÅRSBERETNING FOR ÅR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: GODKJENT

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

VEDTAK: GODKJENT

4. BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til etterretning. Vedtatt av styret høsten 2024.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås en godtgjørelse til styret med et beløp på totalt kr 25.000,- for styreperioden 2024 / 2025. Styret blir enig om den interne fordelingen av honoraret.

VEDTAK: GODKJENT

6. SAKER TIL BEHANDLING

Det er ikke innmeldt saker til behandling

7. VALG AV STYRE

A) Styreleder

Preben Olsen Strand ble valgt ved den ordinære generalforsamlingen i 2023, men valgte å fratre ved generalforsamlingen i 2024. Merete Lyngstad ble valgt for den gjenværende perioden fram til årets generalforsamling og er på valg i år.

Som kandidat stilte: BENJAMIN SALUNG JATTA (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

B) Styremedlemmer

1. Marianne Hesselberg Bogen ble valgt for gjenværende styreperiode ved generalforsamlingen i 2024 etter at styremedlem Merete Lyngstad samtidig ble valgt til styreleder. Denne posten er på valg i år.

Som kandidat stilte: MATHILDE BECKER AARSETH (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

2. Hanne Pauline Selboe Karagulle ble valgt ved ekstraordinær generalforsamling den 15.03.23 og gjenvalgt ved ordinær generalforsamling i 2024 og er ikke på valg i år, men velger å fratre. Nytt styremedlem må dermed velges for den gjenværende perioden.

Som kandidat stilte: MERETE LYNGSTAD (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

C) Varamedlemmer

Camilla Raudberget ble valgt ved generalforsamlingen i 2024.

Som kandidat stilte: ikke aktuelt (1 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Varamedlem

Mathilde Becker Aarseth ble valgt ved generalforsamlingen i 2024.

Som kandidat stilte: ikke aktuelt (1 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Styret har etter generalforsamlingen denne sammensetningen:

Styreleder: BENJAMIN SALUNG JATTA (2 ÅR)
 Styremedlem: MATHILDE BECKER AARSETH (2 ÅR)
 Styremedlem: MERETE LYNGSTAD (2 ÅR)
 Varamedlem: IKKE VALGT
 Varamedlem: IKKE VALGT

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.40

Protokollen godkjent av undertegnede.

M. Lyngstad
 protokollvitne

Anne Simonsen
 protokollvitne

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

FOR

**BORETTSLAGET
SVERIGESGATE 15**

**mandag den 10. juni 2025
kl 19.00**

**i
bakgården**

*Borettslagets gårds- og bruksnummer er
G.nr. 232, B.nr. 325*

*Organisasjonsnummer er
980 412 679*

*Forsikringselskap er Gjensidige
polisenummer 79672883*

*Forretningsfører:
GÅRDSFORVALTNING AS
Sponstiveien 41 A
1263 OSLO
tlf. 22 61 71 65*

*e-post: gjf@gaardsforvalting.no
www.gaardsforvalting.no*

**Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere,
for eksempel ved salg av leiligheten.**

STYRETS OPPGAVER

Styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak gitt av generalforsamlingen/årsmøtet.

Styret kan treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er overført årsmøtet/generalforsamlingen.

Blant styrets viktigste oppgaver er:

1. Ansvaret for den daglige drift av eiendommen.
2. Å holde forretningsfører orientert om saker av relevant interesse.
3. Utarbeide budsjettforslag og foreta nødvendig regulering av husleie/fellesutgifter.
4. Foreta beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak.
5. Attestere/anvise fakturaer til betaling.
6. Behandle overdragelser og søknader om fremleie i henhold til selskapets vedtekter.
7. Behandle klagesaker og eventuelle sanksjoner i form av advarsler eller oppsigelser.
8. Avholde styremøte så ofte som selskapets anliggender tilsier det.

HENVENDELSER FRA BEBOERE

Henvendelser om boligen fra beboerne, skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

1. Salg av boligen
2. Husleie/fellesutgifter, purringer, inkasso, utkastelser mv



ÅRSBERETNING FOR 2024 FOR BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Til andelseierne i Borettslaget Sverigesgate 15

Oslo, den 26.mai 2025

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING FOR BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Det innkalles til ordinær generalforsamling for Borettslaget Sverigesgate 15

**tirsdag den 10. juni 2025, kl 19.00
i bakgården**

SAKER SOM SKAL BEHANDLES:

1. **KONSTITUERING**
 - Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen
 - Opptak av navnefortegnelse
 - Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. **STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2024**
 3. **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**
 4. **BUDSJETT FOR 2025**
 5. **HONORAR TIL STYRET – godkjenning av utbetaling**
 6. **SAKER TIL BEHANDLING**
- Ingen saker er innmeldt til behandling*
7. **VALG AV STYRE**
 - A) Valg av styreleder (ikke på valg, men ønsker å fratre)
 - B) Valg av 2 styremedlemmer
 - C) Valg av 1 varamedlem

Ved generalforsamlingen har andelseieren stemmerett med en stemme for den andelen de eier. Andelseieren har rett til å møte ved fullmektig. Skriftlig fullmakt på nedenstående blankett kan medbringes av den som gis fullmakt.

For Borettslaget Sverigesgate 15
w/ GÅRDSFORVALTNING AS

BORETTSLAGET SVERIGESGATE 15

Denne kontrollseddel fraklippes, og bes levert i utfylt og undertegnet stand ved fremmøte på generalforsamling den 10. juni 2025, (kun ved fullmakt).

Andelseiers navn: _____

Andelseiers adresse: _____ Andels nr.: _____

Fullmakt til å stemme på mine / våre vegne er gitt

til: _____

Dato

Andelseiers sign.

Styret har hatt følgende sammensetning i perioden:

Styreleder: Merete Lyngstad
Styremedlemmer: Hanne Pauline Selboe Karagulle
Marianne Hesselberg Bogen

Boligselskapet har ingen ansatt. Boligselskapet følger likestillingsloven og tilstreber likestilling ved valg av ansatte og styremedlemmer.

1. ORGANISERING AV BOLIGSELSKAPET

Overdragelser og fremleier:

Styret har behandlet og godkjent 0 overdragelser i 2024. Vi minner om at det er viktig for styret å få beskjed før bruken overlates til en annen, slik at vi alltid vet hvem og hvor mange som bebor hvilke leiligheter og vet hvor vi kan nå eier hvis det skulle være behov for det.

Virksomhetens art:

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Forretningsførsel og revisjon:

Borettslagets forretningsfører er Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41 A, 1263 OSLO. Borettslagets revisor er Nordstrand Revisjon w/ Harald Messel, Storåsveien 5, 1169 OSLO.

Forsikring:

Borettslagets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring. Fullverdiforsikring vil si at forsikringselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid er forsikret for riktig beløp. En forutsetning for dette er at forsikringselskapet får melding om vesentlig verdiokning på bygninger; for eksempel ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av nybygg av samme standard og størrelse.

Vi gjør beboerne oppmerksom på at privat innbo, inventar og eiendeler må forsikres av den enkelte andelseier.

Eiendommen:

Borettslaget består av 18 andeler.
Borettslaget ligger i Oslo kommune og har gårds- og bruksnummer : 232/325
Med borettslag forstås andel i bebygd eiendom med tilknyttet boret til bruk av bolig i eiendommen.
Borettslaget forurenser ikke ytre miljø utover det som må ansees som normalt for et boligselskap.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i leilighetene. Eierbeboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt meldes dette til styret.

HMS:

Forskrift om systematisk helse-miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlig.
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter, ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Med hensyn til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

2. STYRET HAR JOBBET MED FØLGENDE VIKTIGE SAKER I ÅRET SOM GIKK

Utover ordinær drift har ikke styret jobbet med noen spesielle saker.

3. REGNSKAP OG ØKONOMIØkonomi:

Opplysninger om årets resultat og disponible midler framgår av Note 8 i Årsregnskapet for 2024 og likviditeten kan pr. 31.12 betraktes som god.

Det anbefales å ha disponible midler med en størrelse tilsvarende minimum 3 måneders fellesutgifter for uforutsette kostnader.

Disponering av årets resultat:

Årets resultat overføres til annen egenkapital.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter boligselskapet har hatt er tatt med i det fremlagte regnskapet.

Det har ikke inntrefft forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling.

Borettslaget har to lån innenfor IN-ordningen (individuell nedbetaling av fellesgjeld) hvor andelseierne gis muligheten til å nedbetale sin andel av fellesgjelden og hvor nedbetalingene gir de andelseierne som har nedbetalt en reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Se ellers regnskapets note 14, 17, 18, 19 20 og 22.

Våren 2011 ble det tatt opp et lån på kr 1.600.000,- i forbindelse med oppføring av 12 balkonger. De aktuelle balkongene belastes med budsjetterte kostnader som senere avregnes mot faktiske rentekostnader, avdrag på lånet samt administrasjonskostnader. Se regnskapets note 21.

Honorar til styremedlemmer:

Det er utbetalt honorar til styret med et beløp på totalt kr 25.000 i år 2024.

Oslo, den 27. januar 2025

Marianne Hesselberg Bogen

Merete Lyngstad

Hanne Pauline Selboe Karagülle

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt	2	-1 332 528	-1 055 320
Sum driftsinntekter		-1 332 528	-1 055 320
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5	729 510	4 585 524
Sum driftskostnader		729 510	4 585 524
Driftsresultat			
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekte		-20 085	-15 881
Annen finanskostnad		406 871	310 378
Netto finansposter	6	386 786	294 517
Ordinært resultat		-216 232	3 804 721
Årsresultat		-216 232	3 804 721
Overføringer og disponeringer		-216 232	3 804 721
Overføringer annen egenkapital		-216 232	3 804 721
Sum disponert		-216 232	3 804 721

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9	20 886 800	20 886 800
Sum varige driftsmidler		20 886 800	20 886 800
Sum anleggsmidler		20 886 800	20 886 800
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer	10	-24 783	-8 795
Øvrige fordringer		0	0
Sum fordringer		-24 783	-8 795
Bankinnskudd, kontanter	7	510 625	440 357
Sum omløpsmidler		485 842	431 562
Sum eiendeler		21 372 642	21 318 362

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Balanse pr. 31. desember

	Note	2024	2023
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	11, 12	-9 186 800	-9 186 800
Innbetalt via IN-ordning	17, 18, 19	-3 610 702	-3 771 792
Sum innskutt egenkapital		-12 797 502	-12 958 592
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital		-2 575 236	-2 197 912
Sum opptjent egenkapital		-2 575 236	-2 197 912
Sum egenkapital		-15 372 738	-15 156 504
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13, 14, 15	-5 941 711	-6 119 247
Sum langsiktig gjeld		-5 941 711	-6 119 247
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Annen kortsiktig gjeld	16	-58 193	-42 611
Sum kortsiktig gjeld		-58 193	-42 611
Sum gjeld		-5 999 904	-6 161 858
Sum egenkapital og gjeld		-21 372 642	-21 318 362

31. desember 2024
Oslo, den 27. januar 2025

Hanne Pauline Selboe Karagülle

Merete Lyngstad

Marianne Hesselberg Boger

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Note 2 - Driftsinntekter med budsjett

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Fellesutgifter	-1 006 332	-1 006 236	-1 006 236		-694 830	-650 592
Innbetaling ved internett	-42 984	-42 984	-42 984		-42 984	-42 984
Renter/avdrag balkonglån	-127 999	-146 691	-146 691		-124 319	-126 588
Renter/avdrag baderomslån	-86 820	-93 431	-93 431		-81 717	-102 384
Nedbetaling av utbedringslån	0	0	0		-39 695	0
Nedbetaling av baderomslån	0	0	0		0	0
Renter/avdrag IN-avtale	-68 393	-77 217	-71 064		-71 775	-71 664
Sum driftsinntekter	-1 332 528	-1 366 559	-1 360 406		-1 055 320	-994 212

Note 3 - Driftskostnader med budsjett

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
Driftskostnader						
Styreonorar	25 000	25 000	25 000		25 000	25 000
Arb. giveravgift	3 525	3 525	3 525		3 525	3 525
Elektrisitet	128 048	142 809	142 809		138 864	143 145
Brannalarmsystem	10 891	7 500	8 200		7 667	15 000
Felleskostnader til bakgård	0	13 000	13 000		0	13 000
Vedlikehold	30 739	60 000	60 000		34 557	120 000
Snømåking	0	10 500	10 500		0	10 500
Skadedyrkontroll	10 858	11 452	12 200		10 804	11 000
Vedlikehold, prosjekt	2 109	0	0		3 855 987	0
Renovasjonsgebyr	141 568	141 420	147 076		129 879	129 788
Vann- og avløpsgebyr	76 071	89 458	96 140		69 771	77 544
Renhold	28 845	28 920	30 660		27 540	27 570
Vaktmestertjeneste	17 400	17 388	18 432		17 239	17 388
Revisjonshonorar	7 481	7 350	7 900		7 000	6 277
Forretningsførerhonorar	61 272	61 272	66 174		63 862	59 490
Administrasjon IN-ordning	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Adm. balkonglån	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Adm. baderomslån	8 125	8 125	8 938		7 125	7 125
Internett	46 224	42 984	50 376		42 984	42 984
Forsikringspremie	90 831	86 677	97 000		83 566	80 928
Gebyrer, bank	3 392	2 640	3 588		2 528	2 640
Diverse kostnader	20 882	25 000	24 996		23 376	21 000
Sum driftskostnader	729 511	801 270	844 390		4 565 524	828 154

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 4 - Vedlikehold, spesifisert

Vedlikehold	30 739
Låshuset Sikkerhetssenter AS	26 984
Tette hull i bod	2 200
Bytte batterier i brannvarsler	1 575
Sum vedlikehold	30 739

Note 5 - Rehabilitering prosjekt, spesifisert

Vedlikehold	2 109
Husnummerskilt og maling	2 109
Kostnader i forb. med rehabiliteringen i 2023	
Sum prosjekt	2 109

Note 6 - Diverse kostnader, spesifisert

Diverse kostnader	20 882
Stopp Tagging AS	5 028
Låshuset Sikkerhetssenter AS	500
Borettslagenes Sikringsordning AS	8 199
Lyspærer	1 090
Likningsoppgaver, husleiehefter, porto, papir	5 975
Sum diverse kostnader	20 882

Note 7 - Finansinntekter og kostnader

	2024		2025		2023	
	Resultat	Budsjett	Budsjett	Budsjett	Resultat	Budsjett
<i>Finansinntekter</i>						
Renteinntekter	-11 036	-1 500	-7 000		-7 365	-1 500
Utbytte fra Gjensidige	-9 049	0	0		-8 496	0
Sum finansinntekter	-20 085	-1 500	-7 000		-15 861	-1 500
<i>Finanskostnader</i>						
Renter, etableringslån	32 718	39 096	33 409		33 582	32 004
Renter balkonglån	45 554	51 620	51 620		44 695	43 788
Renter, rehab. av bad	65 191	71 868	71 868		59 134	71 052
Renter, rehabilitering 2023	263 408	293 180	293 180		172 967	0
Sum finanskostnader	406 871	455 764	450 077		310 378	146 844
Avdrag, etablering	35 675	38 120	37 640		78 038	39 656
Avdrag, balkong	74 320	86 940	86 940		72 795	75 676
Avdrag, bad	21 629	21 564	21 564		23 161	31 328
Avdrag, rehabilitering 2023	45 912	41 284	41 284		38 120	0
Sum avdrag	177 536	187 908	187 428		212 114	146 660

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

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 8 - Bankinnskudd

Selskapet har ingen bundne midler pr. 31.12.

	2024	2023
Bankinnskudd drift	187 117	127 884
Bankinnskudd, plassering	323 509	312 472
Sum	512 650	442 378

Note 9 - Disponible midler

	2024	2023
<i>Opplysninger om disponible midler</i>		
Disponible midler fra foregående årsregnskap	388 951	405 786
Årets resultat	216 232	-3 804 721
Tillegg for opptak av langsiktig lån	0	4 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-177 536	-212 114
Sum disponible midler	427 647	388 951
<i>Spesifikasjon av disponible midler</i>		
Omløpsmidler	485 842	431 562
Kortsiktig gjeld	-58 193	-42 611
Kontrollsum disponible midler	427 649	388 951

Note 10- Anleggsmidler

	2024	2023
Bygninger	20 886 800	20 886 800
Sum	20 886 800	20 886 800

Det har ikke blitt foretatt avskrivninger eller aktiveringer siste år.

Note 11 - Kortsiktige fordringer

	2024	2023
Kundefordringer	-24 783	-8 795
Forskuddsbetalt forsikring	0	0
Sum	0	0

Sum kundefordringer består av restanser og forskuddsbetalinger og har pr. 31.12 denne fordelingen.

	2024	2023
<i>Kundefordringer</i>	<i>-24 783</i>	<i>-8 795</i>
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-24 783	-21 115
Ubetalte fellesutgifter	0	12 320
Sum	-24 783	-8 795

Ubetalte fellesutgifter følges opp med betalingsvarsler og eventuelt oversendelse til inkasso.

Note 12 - Innskutt egenkapital

	2024	2023
Borettsinnskudd	-9 185 000	-9 185 000
Andelskapital	-1 800	-1 800
Sum	-9 186 800	-9 186 800

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 13 - Borettsinnskudd

Andel	Antall kvm	Antall	Boretts-	Felles- pr.	Felles- pr	Andel pr
				01.01.2024	01.01.2023	31.12.2024
1	55	1	535 000	5 119	3 535	239 044
2	39	1	410 000	3 723	2 571	173 850
3	35	1	395 000	3 258	2 249	500 903
4	46	1	440 000	4 561	3 149	212 986
5	58	1	555 000	5 119	3 535	290 980
6	53	1	495 000	4 933	3 406	282 288
7	48	1	470 000	4 375	3 020	256 210
8	48	1	475 000	4 561	3 149	458 754
9	58	1	565 000	5 119	3 535	290 981
10	53	1	505 000	4 933	3 406	491 984
11	48	1	480 000	4 375	3 020	442 150
12	48	1	485 000	4 561	3 149	507 547
13	58	1	575 000	5 119	3 535	468 396
14	53	1	515 000	4 933	3 406	326 477
15	48	1	490 000	4 375	3 020	256 210
16	48	1	495 000	4 561	3 149	264 902
17	53	1	650 000	5 398	3 727	252 083
18	48	1	650 000	4 840	3 342	226 005
144	897	18	9 185 000	83 861	57 903	5 941 710

Fellesutgiftene er fordelet med andel opprinnelig fellesgjeld i forhold til total gjeld, som fordelingsnøkkel.

Note 14 - Pantelån

	2024	2023
Eiendomskreditt, utbedring	-452 965	-488 640
Eiendomskreditt, balkonglån	-623 241	-697 561
Eiendomskreditt, rehabilitering av bad	-949 537	-971 166
Eiendomskreditt, rehabilitering 2023	-3 915 968	-3 961 880
Sum	-5 941 711	-8 119 247

Note 15 - Pantelån innenfor ordningen individuell nedbetaling av fellesgjeld

	2024	2023
Lån DnB NOR, opprinnelig	11 692 828	11 692 828
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-2 356 772	-2 318 429
Ordinære avdrag, betalt i år	-35 675	-38 343
IN, betalt tidligere år	-8 847 416	-8 807 721
IN, betalt i år	0	-39 695
Lån DnB NOR, opprinnelig	4 500 000	4 500 000
Ordinære avdrag, betalt tidligere år	-384 538	-361 377
Ordinære avdrag, betalt i år	-21 629	-23 161
IN, betalt tidligere år	-3 144 296	-3 144 296
IN, betalt i år	0	0
SUM PANTELÅN	1 402 502	1 459 806

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 16 - Langsiktig gjeld

LANGSIKTIG GJELD

Kreditor: Formål:	Eiendomskre Utbedring av balkonger bad g			
	2003	2013	2018	2023
Årstall:	2003	2013	2018	2023
Løpetid:	30 år	30 år	30 år	30 år
Nedbetalings	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Rentebetingelser pr. 31.12.2024	6,65 %	6,65 %	6,65 %	6,65 %
Avdragsbeting., økning pr. år i %	3,28 %	4,36 %	3,28 %	3,28 %
Avdragsbeting., gj.snittlig økn. pr.år	568,- pr eier	77,- pr. eier	213,- pr. eier	213,- pr. eier
Opprinnelig gjeld:	11 692 828	1 150 000	4 500 000	4 000 000
Opptak av nytt lån				
Restlån 01.01.2024	488 640	697 561	971 166	3 961 880
Betalte avdrag i år:	-35 675	-74 320	-21 629	-45 912
Restlån 31.12.2024	452 965	623 241	949 537	3 915 968
Påløpne avdrag pr. 31.12.2024	0	0	0	0
Langsiktig gjeld pr. 31.12.2024	452 965	623 241	949 537	3 915 968

Note 17 - Kortsiktig gjeld

	2024	2023
Leverandørgjeld	-13 294	-24 913
Påløpne rentekostnader	-16 463	-16 956
Påløpne honorarer	-70	-70
Avregning IN-lån, rehab av bad	-6 600	1 629
Avregning IN-lån, utbedring	-3 031	99
Avregning særslån, balkonger	-18 737	-2 400
Sum	-58 195	-42 611

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 18

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 andelseierne 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.

	2024	2023
Totalt	-216 232	3 804 721
herav endring EK fra IN	161 091	264 327
Resterende vanlig EK	-377 323	3 540 394
Endring EK fra IN er årets IN, redusert med "forholdsmessig nedkvikting" av årets og tidligere års IN		

Note 19

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN I ETABLERINGSLÅNET:

	2024	2023
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	2 845 412	2 845 412
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	452 965	488 640
Forholdsmessig andel	16 %	17 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	-6 817
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-1 408 432	-1 512 542
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	-1 408 432	-1 519 359
Beregnet restansvar pr. 01.01	-1 519 359	-1 729 968
Årets endring i restansvar knyttet til IN	110 927	210 609

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

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 20

BEREGNING AV RESTANSVAR FOR IN-LÅN II, BADEROMSLÅNET:

	2024	2023
Opprinnelig lånegjeld, jfr note 6 fratrukket akkumulert IN	1 355 704	1 355 704
Gjenstående fellesgjeld ved årets utgang	949 537	971 166
Forholdsmessig andel	70 %	72 %
Beregnet restansvar knyttet til årets IN	0	0
Beregnet restansvar knyttet til tidligere års IN	-2 202 269	-2 252 434
Sum beregnet restansvar pr. 31.12	-2 202 269	-2 252 434
Beregnet restansvar pr. 01.01	-2 252 434	-2 306 151
Årets endring i restansvar knyttet til IN	50 165	53 717

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

BALANSE EGENKAPITAL:

	2024	2023
Egenkapital og gjeld		
Egenkapital		
Innskutt egenkapital - andelskapital	800	800
Egenkapital fra IN	-3 610 702	-3 771 792
Annen egenkapital	-2 575 236	-2 197 913

Borettslaget Sverigesgate 15
Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 21

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

2024

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	2024
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr 71 424
Sum innbetalinger	kr 71 424
Betalt avdrag	kr 35 675
Betalte renter og gebyr	kr 32 718
Sum utbetalinger	kr 68 393
Til avregning	kr 3 031

Det er innbetalt kr 3.031,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på andelseierne og utbetales i løpet av år 2025.

Borettslaget Sverigesgate 15

Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 22

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

2024

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

	2024
Innbetalt renter/avdrag til balkonglån	kr 146 736
Sum innbetalinger	kr 146 736
Betalt avdrag	kr 74 320
Betalte renter og gebyr	kr 45 554
Betalt administrasjonsgebyr	kr 8 125
Sum utbetalinger	kr 127 999
Til avregning	kr 18 737

Det er belastet kr 18.737,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på balkongeierne og utbetales i løpet av år 2025.

Borettslaget Sverigesgate 15

Org. nr. 980 412 679

Noter til regnskapet

Note 23

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

2024

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

	2024
Innbetalt renter/avdrag til IN-lån	kr 93 420
Sum innbetalinger	kr 93 420
Betalt avdrag	kr 21 629
Betalte renter og gebyr	kr 65 191
Sum utbetalinger	kr 86 820
Til avregning	kr 6 600

Det er innbetalt kr 6.600,- for mye i forhold til faktiske utgifter og beløpet fordeles på andelseierne og utbetales i løpet av år 2025.



Til generalforsamlingen i Brl Sverigesgate 15
UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
 Vi har revidert Brl Sverigesgate 15's årsregnskap som består av balanseoppstilling per 31. desember 2024, 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 rettvissende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av det resultatet for det avsluttede regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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. Innholdet i denne beretningen er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon

Ansvaret 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 rettvissende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
 Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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, 16.april 2025
Nordstrand Revisjon AS

Harald Messel
 Statsautorisert revisor
 Storaasveien 5, 1169 Oslo. Telefon: 22 62 24 55. Telefax: 22 62 54 51. Kontonr. 5063.05.15308

OLE-PETTER ALFSTAD
 Registrert revisor
 Direkte: 48 09 07 85
 opa@getmail.no

HARALD MESSEL
 Registrert revisor
 Direkte: 48 08 78 90
 harald.messel@getmail.no

Budsjett for Borettslaget Sverigesgate 15

Ar: Gårdsforvaltning AS 2025

Periode	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Sum
Konto: Tekst	JANUAR	FEBRUAR	MARS	APRIL	MAI	JUNI	JULI	AUGUST	SEPTEMBER	OKTOBER	NOVEMBER	DESEMBER	BUDSJETT
Disponible midler	410 000	343 180	263 311	291 038	379 792	263 353	309 692	372 714	255 291	349 040	371 694	299 123	
3010 Fellesutgifter	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-91 400	-1 096 800
3018 Internett	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-3 582	-42 984
3090 Til dekn. balk.lan	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-12 291	-147 492
3095 Til dekn. baderomsan	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-7 764	-93 438
3110 Til dekn. utbedingslan	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-5 921	-71 064
Sum inntekter	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-120 979	-1 451 776

5010 Styrehonorar	0	0	0	0	0	25 000	0	0	0	0	0	0	25 000
5011 Arbeidsreiseravkutt	0	0	0	0	0	3 523	0	0	0	0	0	0	3 523
6000 Elektrisitet	15 217	15 308	15 877	17 454	12 573	11 572	9 199	7 548	6 559	9 450	10 500	11 550	142 806
6051 Brannalarm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 200	0	8 200
6020 Fellesutg. bakgård	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13 000	13 000
6030 Vedlikehold	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	60 000
6034 Snarlysning	0	10 500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 500
6035 Skadeavvikling	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 200	0	12 200
6080 Merovisjonsgebyr	0	0	36 769	0	36 769	0	0	36 769	0	36 769	0	0	147 078
6081 Varm-og avløpsgeb.	0	0	24 035	0	24 035	0	0	24 035	0	24 035	0	0	96 140
6010 Herleid	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	2 555	30 660
6080 Vaktmesterjenester	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	1 556	18 432
6110 Revisjon	0	0	0	0	0	7 900	0	0	0	0	0	0	7 900
6120 Foreningsforstel	35 087	0	0	0	0	0	33 087	0	0	0	0	0	68 174
6125 Adm. av utbedingslan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6126 Adm. av balkonglan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6127 Adm. av baderomsan	8 938	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 938
6999 Utenoms	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	4 198	50 376
7000 Forsikring	87 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	87 000
7720 Gebyrer bank	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	299	3 588
7740 Livnise kostnader	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	2 083	24 998
Sum driftskostnader	187 789	41 478	92 352	33 125	89 050	63 668	57 057	84 023	22 230	98 125	34 971	40 221	844 300
6050 Herleinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7 900	-7 900
6130 Herleinntekter, utbedingslan	0	8 355	0	0	8 344	0	0	8 355	0	8 355	0	8 355	33 409
6131 Herleinntekter, balkonger	0	12 905	0	0	12 905	0	0	12 905	0	12 905	0	12 905	51 620
6132 Herleinntekter, baderom	0	17 967	0	0	17 967	0	0	17 967	0	17 967	0	17 967	71 868
6133 Herleinntekter, rehabilitering	0	71 295	0	0	71 295	0	0	71 295	0	71 295	0	71 295	293 180
6700 Betalt andrag	0	9 410	0	0	9 410	0	0	9 410	0	9 410	0	9 410	37 640
6701 Betalt andrag, balkonger	0	21 735	0	0	21 735	0	0	21 735	0	21 735	0	21 735	86 940
6702 Betalt andrag, baderom	0	5 391	0	0	5 391	0	0	5 391	0	5 391	0	5 391	21 564
6703 Betalt andrag, rehabilitering	0	10 321	0	0	10 321	0	0	10 321	0	10 321	0	10 321	41 284
Sum finansposisjoner	0	199 378	0	0	199 368	0	0	199 378	0	199 378	0	199 378	790 000
Resultat	66 810	79 878	-28 027	-87 854	127 439	-57 339	-63 022	122 423	-98 749	-22 854	72 711	-87 758	23 119

Første kolonne i første linje * Disponible midler* for JAN viser forventet inngående balanse for disponible midler pr 01.01.25
 Forventet inngående balanse for 2026 vil dermed være **388 881**

Gårdsforvaltning AS	12.10.2024
Eiendomskreditt, utbedringslån innenfor IN-ordning	Lånet er et annuetslån og det budsjetteres med en gjennomsnittlig rente på 7,40%. Refinansiert fra DnB Bank i 2011 og vil være nedbetalt i år 2033. Med virkning f.o.m. 2025 ble andelsnaverne gitt muligheten til å nebetale sin andel av fellesgjelden individuelt, sakalt IN-ordning. Budsjetterte kostnader avregnes mot faktiske i forbindelse med årsoppgjøret.
Eiendomskreditt, rehabilitering	Borettslaget tok opp et lån på kr. 4.000.000 i april 2023 i forbindelse med rehabilitering av fasade. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 30 år, budsjetterer med en gjennomsnittlig rente på 7,4 %.
Eiendomskreditt, balkonger	Borettslaget tok opp et lån på kr. 1.600.000,- i juli 2011 i forbindelse med oppføring av balkonger for 12 leiligheter. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 20 år, budsjetterer med en rente på gjennomsnittlig 7,40 %. Andelsereiere som har valgt å finansiere dette ved opplysning av lån blir belastet med budsjetterte renter og avdrag samt utgifter til administrering ved avregning og likningsberetning.
Eiendomskreditt, badrom	kr 1.019,- belastes 12 balkongiere pr. mnd hele året, og avregnes etter årsslutt. Borettslaget tok opp et lån på kr. 4.000.000 i mai 2015 i forbindelse med rehabilitering av bad. Lånet er et annuetslån og nedbetales over 30 år, budsjetterer med en gjennomsnittlig rente på 7,40 %. Med virkning f.o.m. 2019 ble andelsnaverne gitt muligheten til å nebetale sin andel av fellesgjelden individuelt, sakalt IN-ordning. Budsjetterte kostnader avregnes mot faktiske i forbindelse med årsoppgjøret.
På balansen av ovenstående foreslås:	
Fellesutgifter, ordinære:	Det foreslås en økning på 9,0 % av de ordinære fellesutgiftene f.o.m. 01.01.25.
Innbetaling til dekning av utbedringslån:	Posten innrettet skilles ut i egen post.
Innbetaling til dekning av balkonglån:	Foreslår ingen endring f.o.m. 01.01.25
Innbetaling til dekning av badromslån:	Foreslår ingen endring f.o.m. 01.01.25

GÅRDSFORVALTNING A/S` OPPGAVER

Gårdsforvaltning er, i henhold til kontrakt, dette boligselskapets forretningsfører.

Blant våre viktigste oppgaver nevnes:

1. Utstede husleieblanketter og kreve inn husleie/fellesutgifter, føre kontroll over innbetalingene og foreta puringer og inkasso av evt. restanser.
2. Utføre den løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap for styret.
3. Utbetale fakturaer etter anvisning fra styret.
4. Foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler.
5. Bistå styret med forslag til budsjetter.
6. Følge opp vedtak ved årsmøter i henhold til forretningsførerkontrakten.
7. Bistå selskapets styre med råd.
8. Tilrettelegging av årsmøtet sammen med styret.
9. Registrere overdragelse av boliger, og påse at selskapets vedtatte regler blir fulgt.
10. Forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester.
11. Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

GÅRDSFORVALTNING A/S - Organisasjonsnummer: 961027543

GÅRDSFORVALTNING A/S kan tilby

-forretningsførsel / gårdsbestyrelse for:
Boligsameier
Borettslag
Boligaksjeselskaper

-generell regnskapsførsel m/ selvangivelse og næringsoppgave for:
Aksjeselskap
Næringsdrivende

**Ordinær generalforsamling for Borettslaget Sverigesgate 15
10. juni 2025, kl 19.00 i bakgården, Sverigesgate 15**

1. KONSTITUERING

-Valg av sekretær og to personer til å underskrive protokollen

- Til sekretær ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
- Til møteleder ble Nina Jahreie Tresselt valgt.
- To personer til å underskrive protokollen:

Merete Lyngstad og Arne Svingaas

-Opptak av navnefortegnelse:

Se vedlagte navneliste.

Fra forretningsfører Gårdsforvaltning AS stilte Nina Jahreie Tresselt

Til sammen 5 stemmeberettigede i forhold til fremmøtte og fullmakter.

-Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne innkalling til generalforsamling.

VEDTAK: GODKJENT

2. ÅRSBERETNING FOR ÅR 2024

Styrets årsberetning for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: GODKJENT

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2024

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent. Det foreslås at årsresultatet overføres balansen til konto for egenkapital.

VEDTAK: GODKJENT

4. BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til etterretning. Vedtatt av styret høsten 2024.

5. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås en godtgjørelse til styret med et beløp på totalt kr 25.000,- for styreperioden 2024 / 2025. Styret blir enig om den interne fordelingen av honoraret.

VEDTAK: GODKJENT

6. SAKER TIL BEHANDLING

Det er ikke innmeldt saker til behandling

7. VALG AV STYRE

A) Styreleder

Preben Olsen Strand ble valgt ved den ordinære generalforsamlingen i 2023, men valgte å fratre ved generalforsamlingen i 2024. **Merete Lyngstad** ble valgt for den gjenværende perioden fram til årets generalforsamling og er på valg i år.

Som kandidat stilte: BENJAMIN SALUNG JATTA (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

B) Styremedlemmer

1. Marianne Hesselberg Bogen ble valgt for gjenværende styreperiode ved generalforsamlingen i 2024 etter at styremedlem Merete Lyngstad samtidig ble valgt til styreleder. Denne posten er på valg i år.

Som kandidat stilte: MATHILDE BECKER AARSETH (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

2. Hanne Pauline Selboe Karagülle ble valgt ved ekstraordinær generalforsamling den 15.03.23 og gjenvalgt ved ordinær generalforsamling i 2024 og er ikke på valg i år, men velger å fratre. Nytt styremedlem må dermed velges for den gjenværende perioden.

Som kandidat stilte: MERETE LYNGSTAD (2 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

C) Varamedlemmer

Camilla Raudberget ble valgt ved generalforsamlingen i 2024.

Som kandidat stilte: Ikke aktuelt (1 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Varamedlem

Mathilde Becker Aarseth ble valgt ved generalforsamlingen i 2024.

Som kandidat stilte: Ikke aktuelt (1 år)

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

Styret har etter generalforsamlingen denne sammensetningen:

Styreleder: BENJAMIN SALUNG JATTA (2 ÅR)
 Styremedlem: MATHILDE BECKER AARSETH (2 ÅR)
 Styremedlem: MERETE LYNGSTAD (1 ÅR)
 Varamedlem: IKKE VALGT
 Varamedlem: IKKE VALGT

Generalforsamlingen ble hevet kl. 19.40

Protokollen godkjent av undertegnede.

N. Lyngstad
protokollvitne

Arne Svingaas
protokollvitne

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 andelseiere¹.

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 Eierskifte²

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 Forkjøpsrett⁴

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 godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg 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, utdanning, 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 godkjenning 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 vedlikeholdsplikt⁶

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 utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 vedlikeholdsplikt⁷

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 uødig 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 uødig 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 inndrivning

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 heftelser⁸ 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 unødige opphold.

6 Mislighold

6.1 Salgspålegg

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

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 tvangsfullbyrdsloven § 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 førstkommande 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

⁸ Ikke foran heftelser som har fått rettsvern før den dato borettslagsloven trådte i kraft.

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, luften 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 Bygningsskontroll 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 loftsboer.
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



Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 24.07.2023
201016809 - 10 Anne Oline Gammelsæter
Oppgis alltid ved henvendelse

Adresse: SVERIGES GATE 15 Eiendom: 232/325/0/0
Tiltakshaver: Borettslaget Sveriges gate 15 v/ Søker: Balkongteam AS
Manfred Bjørnlin
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Sveriges gate 15

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.06.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201016809

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Foto			1/9
Situasjonsplan	D1	06.09.2010	1/12
Plan	B1026-01	15.09.2010	1/14
Snitt	B1026-03	15.09.2010	1/15
Fasader eksisterende	EKSB1026-02	15.09.2010	6/2
Fasade ny	B1026-02	15.09.2010	6/3

Saksnr.: 201016809-10

Side 2 av 2

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Anne Oline Gammelsæter - saksbehandler
Celine Jodal - for enhetsleder Aleksander Stein Engvoll
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:

Borettslaget Sveriges gate 15 v/ Manfred Bjørnlin, Sveriges gate 15, 0658 OSLO

O. D. J. No. 393

Bilag 11



250
95

Arbejdsplan
for
Sjælland
1899

Expeditions-Dokument

angaaende 2 Vaermsgæst

paa Matr.-No. 15 Sælgsgade

Indleveret 1. Okt. Attesteret 24. Marts 1899.

Arbejdsplan for Sjælland med bemærkning
om at søge om herredet der med Hensyn til Sundheds Møh.
N: Arbejdsplan og herredet, Sælgsgade, Sælgsgade eller anden
Sundheds og v. v. er noget at bemærke.

København, den 2. Oktober 1899.

[Signature]



Indet at bemærke.

2 u. s.

Theodor Sælling

Arbejdsplan den 2. Oktober 1899
Arbejdsplanen gives ingen anledning til den
Bemærkning at Arbejdsplanen Sælgsgade
ligger med sin Forkant i Højst med 200,
Linen, ikke indenfor denne.

København 7. Oktober 1899

[Signature]



Arbejdsplan den 7. Oktober 1899
Arbejdsplanen gives ingen anledning til den
Bemærkning at Arbejdsplanen Sælgsgade
ligger med sin Forkant i Højst med 200,
Linen, ikke indenfor denne.

København 9. Oktober 1899
[Signature]





Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Tore Orvei AS Autorisert rørleggerbedrift
Ryensvingen 15
0680 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201504305-5
Oppgjø alltid ved henvendelse Sakshb: Anne Marthe Karlsen Dato: 23.12.2015
Arkivkode: 531

Byggeplass: SVERIGES GATE 15 A OG B Eiendom: 232/325/0/0
Tiltakshaver: SVERIGESGATE 15 Adresse: v/Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien
BORETTSLAGET 41A, 1263 OSLO
Søker: Tore Orvei AS Autorisert Adresse: Ryensvingen 15, 0680 OSLO
rørleggerbedrift
Tiltakstype: Blokk/bygård/terraschus Tiltaksart: Endring/repasjjon av
bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SVERIGES GATE 15 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 21.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider
<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.12.2015 av:

*Anne Marthe Karlsen - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:
SVERIGESGATE 15 BORETTSLAGET, v/Gårdsforvaltning AS, Sponstuveien 41A, 1263 OSLO,
audun.wangenstein@gmail.com



Plan- og bygningsetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo www.oslo.kommune.no/pbe E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art

Bruksforandr. til trykkeri

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Sverigesgt. 15.		64/776

Byggherre

Ansvarshavende

BRØDPENE BOSHES
Sverigesgt. 15
OSLO-6.

Dato 22. november 1967.

KR/kl.

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

KR
Bygningsinspektør
Kaare Regbo.

Arbeidets art
Innr. loft, innr. w.c., utskifting vinduer m.m.

Arbeidssted Sveriges gate 15 (bakgård)	Mått nr. Gnr.232, bnr.325	L.no 86/3425
--	-------------------------------------	------------------------

Byggherre

Synfiber
v/K. Grindem
Sverigesgt. 15
0658 OSLO 6

Ansvarshavende

Jan Heiby
c/o Selmer-Furuholmen Oslo A/S
P.b. 9006 - Vaterland
0134 OSLO 1

THE/tfn
Dato 23.juni 1989

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

For bygningsjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
 Byggestart

Inka Eiendom
 Hausmanns gate 19

0182 OSLO

Dato: **27 MARS 2001**

Deres ref:

Vkr ref (saknr): 199702557-16
 Oppgitt alltid ved behandling

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode:

Byggeplass: SVERIGES GATE 15

Eiendom: 232/325/0/0

Tiltakshaver: Grindheim, Knut

Adresse: Sveriges gate 15, 0658 OSLO

Søker: GASA Arkitektkontor

Adresse: Nedre Slottsgate 11, 0157 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt.

Installasjon av sanitærnett kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 Byggestart
 Tilsynsprosjektet


 Tor-Helge Eikeland
 Seksjonsleder


 Leif O. Solheim
 Saksbehandler

Kopi til: Lund & Jacobsen A.S, Fagertunveien 10 A, 1340 Bekkestua



Plan- og bygningsetaten
 Byggestart
 Tilsynsprosjektet

Postadresse:
 Trondheimsveien 5
 0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
 22 66 20 20
 Telefaks: 22 66 25 61

Bankgiro: 6003.05.58920
 Org.nr.: 971 040 823

ANMELDELSE.
Tegning

Ø.D.

1436/39

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. fyrrom

på matr.-nr. 15 Sveriges gate

Innlevert 25. august 1939

Attestert

OSLO BRANNVESEN	Sendes hr. brannsjefen.
Jnr. 3121 * 29. AUG. 1939	Oslo, den 26-8-39
Sak / Behandles av: <i>L</i>	<i>P. Thorsby</i>

PTH/HS

3121/39, Sverigesgate 15. Forandr. fyrrom.

Tilbakesendes hr. Bygningsinspektøren.

Anmeldelsen anbefales på flg. betingelser:

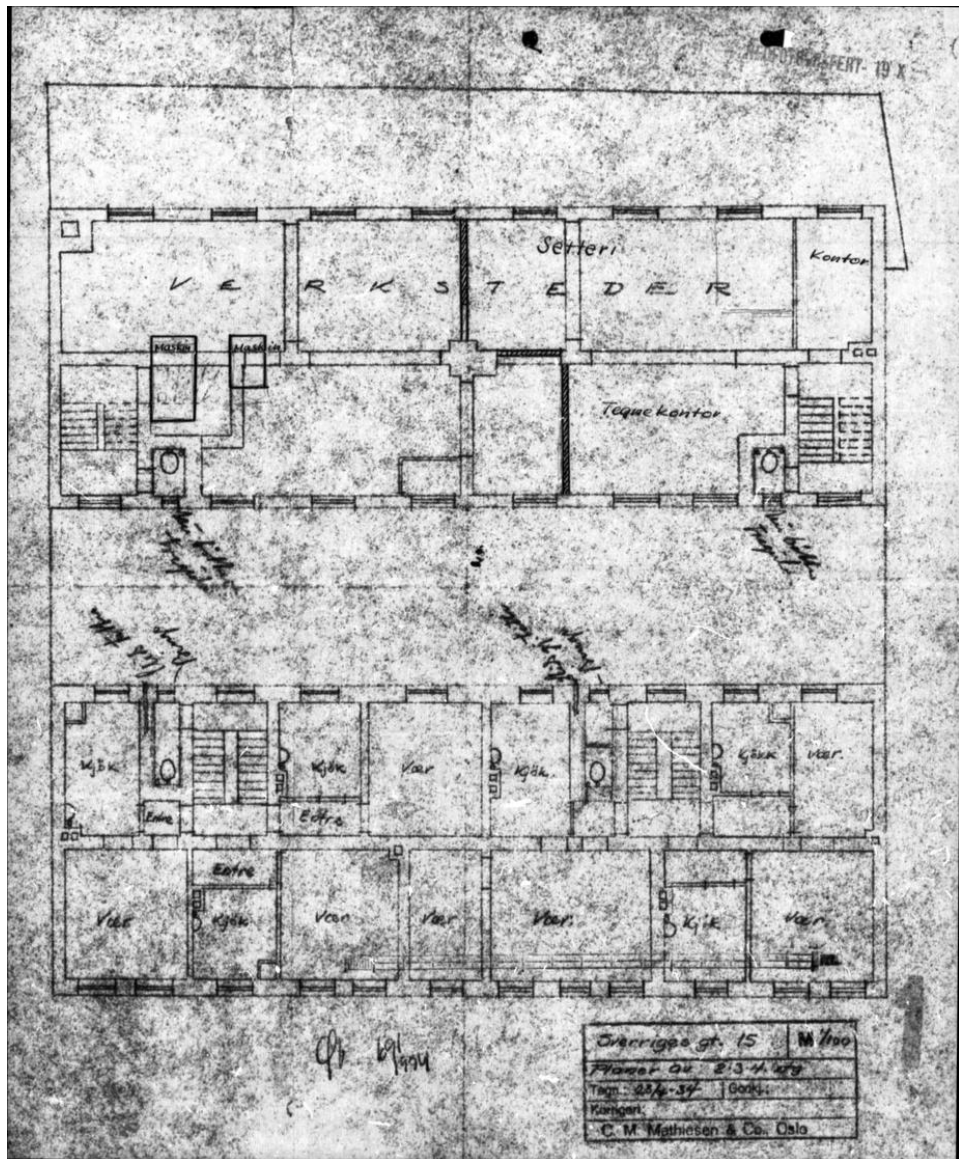
1. Veggen mot garasjen må utføres ildfast og gasstett.
2. Døra til fyrhuset må gjøres ildsikker og selvlukkende i samsvar med vedlagte forskrifter.
3. Den tildekkede åpning i veggen over fyrhusdøra må igjenmures.
4. Luken i trappesgulvet over brenselrommet må dekkes med ildsikker, tett dør.
5. Fyrrommet må skaffes tilstrekkelig frisklufttilførsel direkte fra det fri ved en egen luftkanal med tverrsnitt minst 30 x 30 cm, så at lufting gjennom fyrhusdøra unngås.

Oslo brannvesen den 12. sept. 1939.

Tor Brannvesen
P. Thorsby

...n. chefens J. nr. ...
...att. 13 SEP 1939

Ø. d. til innstilling.
Oslo 14. 9. 39. E. D.



G. D. J. No. 59/98
Bilag

HEMFOTOGRAFERT - 19 X

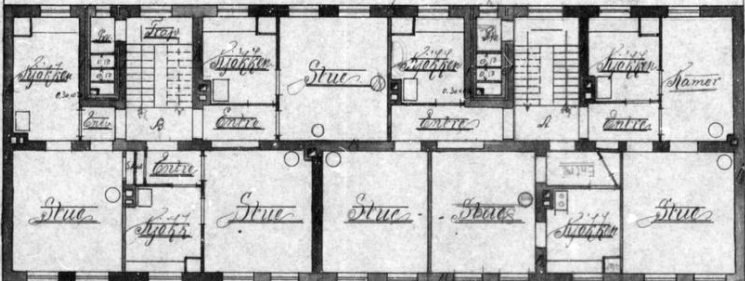
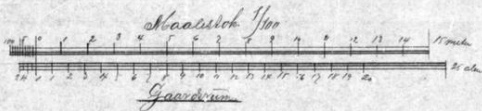
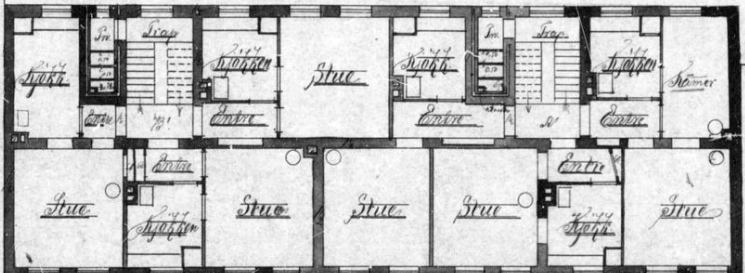


Sveriges Gade 15

1364. 9. I



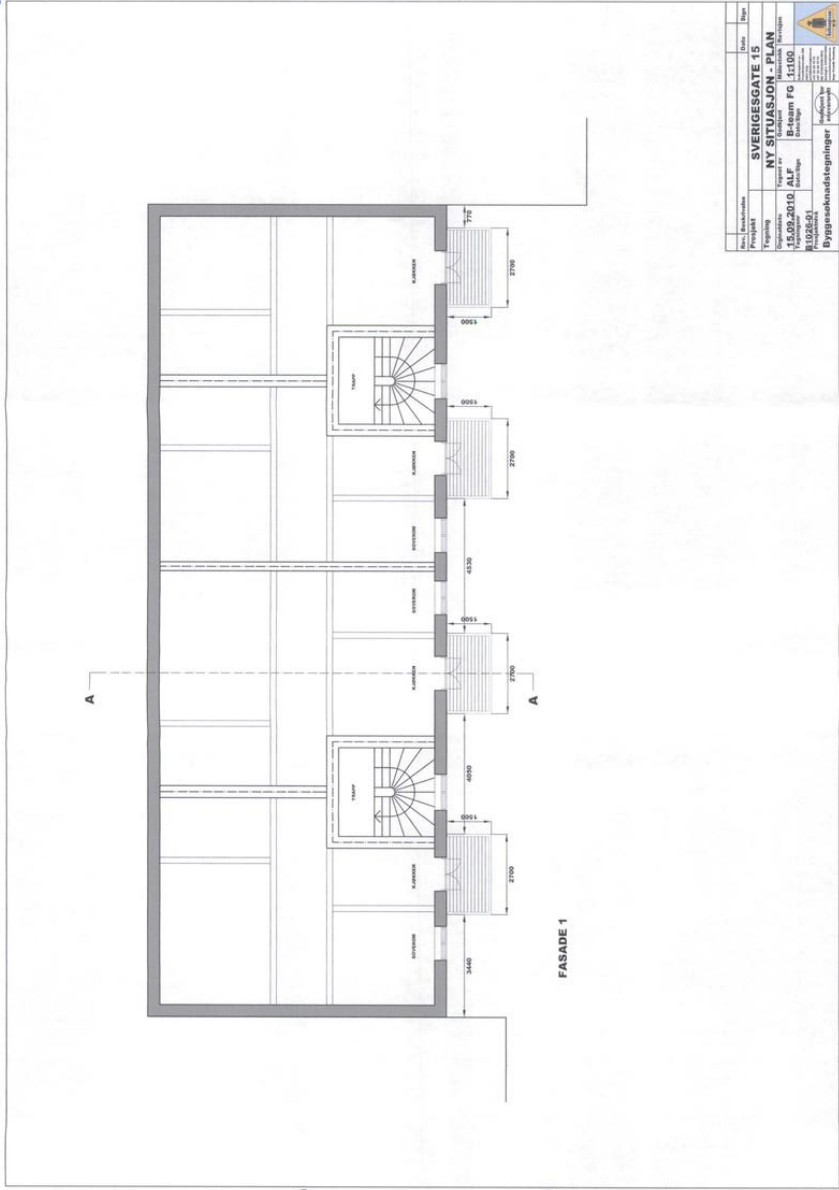
Byggaard



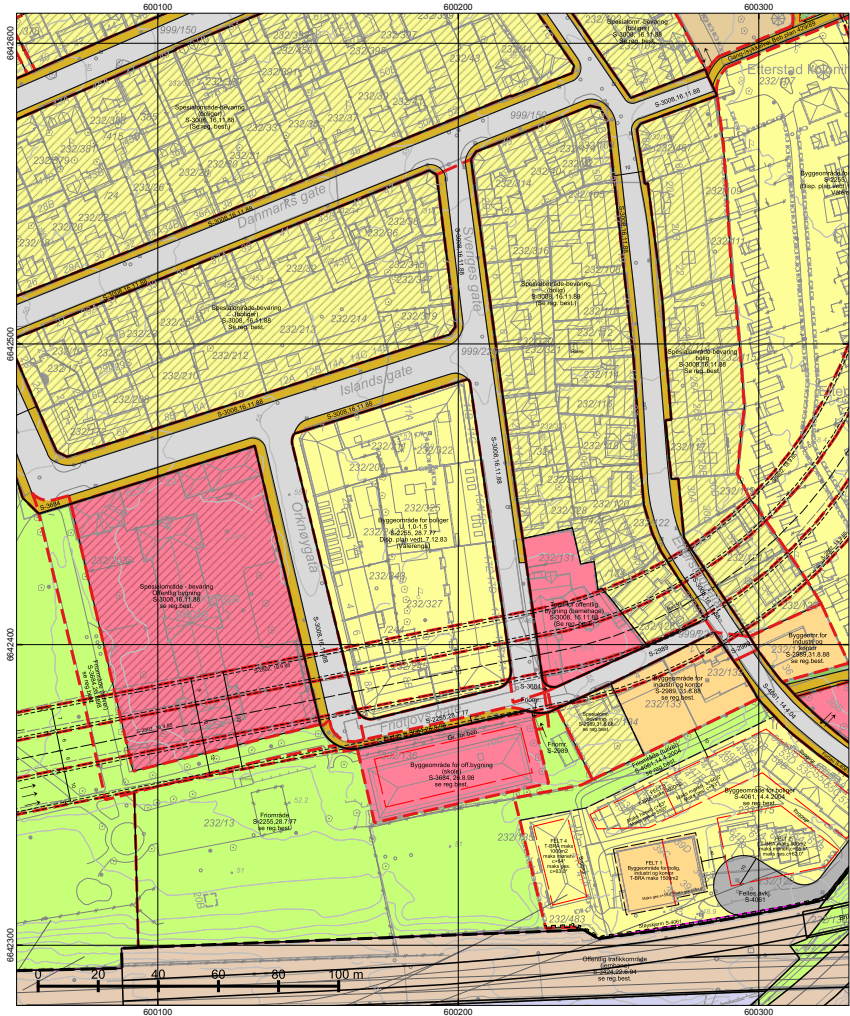
Plan af 2. og 3. og 4. Etage

C. J. J. 1875

E-1



Prosjekt	SVERIGEGATE 15	Dato	
Byggher	NY SITUASJON - PLAN	Skala	
Prosjekt nr.	15.09.2010	Byggher	TC 11100
Prosjektleder	AL	Byggher	TC 11100
Byggesaksnummer	1006201	Byggher	TC 11100
	Byggesaksnummer	Byggher	TC 11100



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Oslo</p> <p>Dato: 25.09.2025 Bruker: tas Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32</p>		<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenlagt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn.</p>
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>		<p>PlottID/Best.nr: 332002/ 86519754 Adresse: SVERIGES GATE 15B Gnr/Bnr: 232/325</p>	<p>Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP Kommentar:</p>	<p>Se tegnforklaring på eget ark</p>

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skillevei
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 145 - Forr./industri
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrænse
- ↑ Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.09.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistans 1m



Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32
Høyde referanser
- Reguleringsplan: Se reg. best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rod) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332002/ 86519754

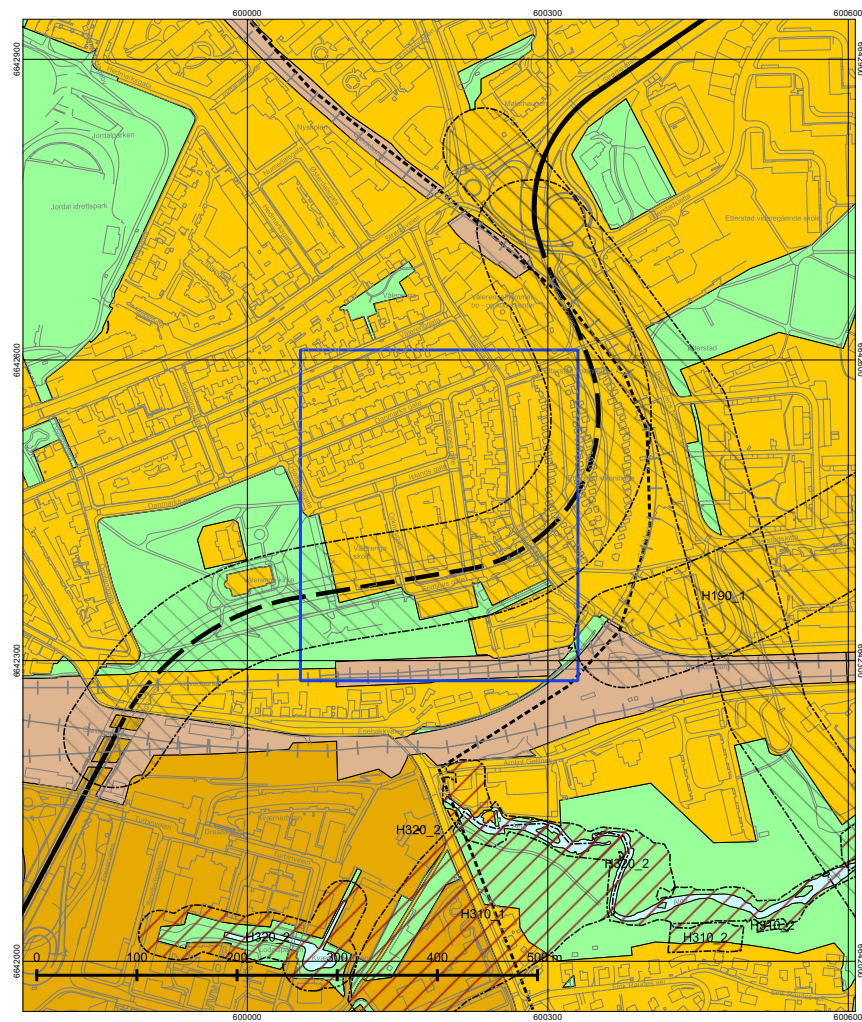
Adresse: SVERIGES GATE 15B

Gnr/Bnr: 232/325

Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 25.09.2025
Målestokk 1:3000

Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32
PlottID/Best.nr: 332002/86519754
Deres ref.: 40865/ MT@MSNOP

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://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>


Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

48022111



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

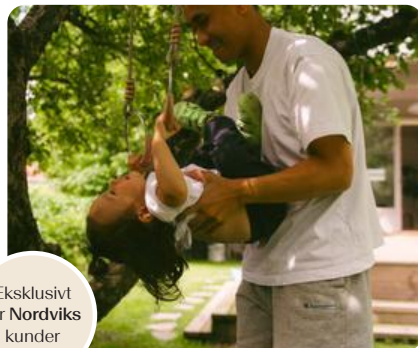
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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 kjøpes 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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLEr medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med 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 Eiendomsmeidlerforbund, 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 avvike 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 budgiverne 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 AVTALERETTLIGE 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.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Sveriges gate 15B 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 325 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

