

# Sverres gate 10

TØYEN

notar



Prisantydning Kr. 8 630 000,- Boligtype Leilighet BRA-i/BRA Total 121/124 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Sverres gate 10

**Kul og særegen 4-r fabrikkleilighet med høy WOW-faktor og «townhouse» følelse. To fulle bad. Mulig å leie garasjeplass.**

Adresse	Sverres gate 10 0652 OSLO
Prisantydning	Kr 8 630 000,-
Fellesgjeld	Kr 146 266,-
Omkostninger	Kr 220 497,-
Totalpris	Kr 8 996 763,-
Fellesutgifter	Kr 10 085,-
BRA-i/BRA Total	121/124 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Leilighet
Byggeår	1878
Soverom	3
Etasje	2

Drømmer du om en bolig som ikke alle andre har?

**HVA MED Å BO I ET FETT FABRIKKLOKALE?**

Sameiet var tidligere Christiania Hesteskofabrikk og bygget ble gjort om til leiligheter i 2010.

Selgers sitat: "Vi elsker både boligen og området! Leiligheten har en veldig god atmosfære. Den er unik med historiske detaljer som er over 140 år gamle som f.eks. teglstein, synlige takbjelker, etc. Det er veldig godt lydisolert mellom etasjene, som gir en følelse av 2 separate enheter i leiligheten. Størrelsen og egen inngang fra gaten gjør at det føles som å bo i et hus. "

- Kule detaljer som teglstein og synlige takbjelker
- 2 plan med egen inngangsdør
- 2 bad hvor et er fra 2023
- Moderne kjøkken fra 2021
- Mulig å leie fast garasjeplass, og det er pt ingen på venteliste
- Rolig enveiskjørt gate

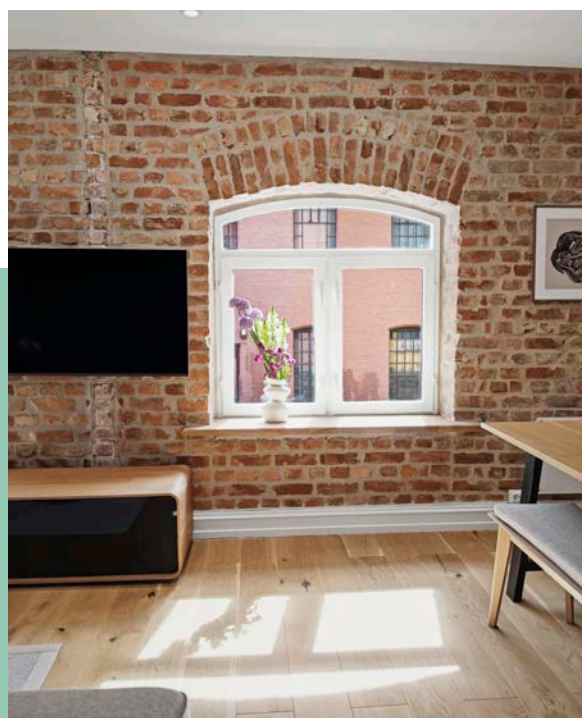
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	38
Nøkkelinformasjon	44
Vedlegg	63
Budgivning	138

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

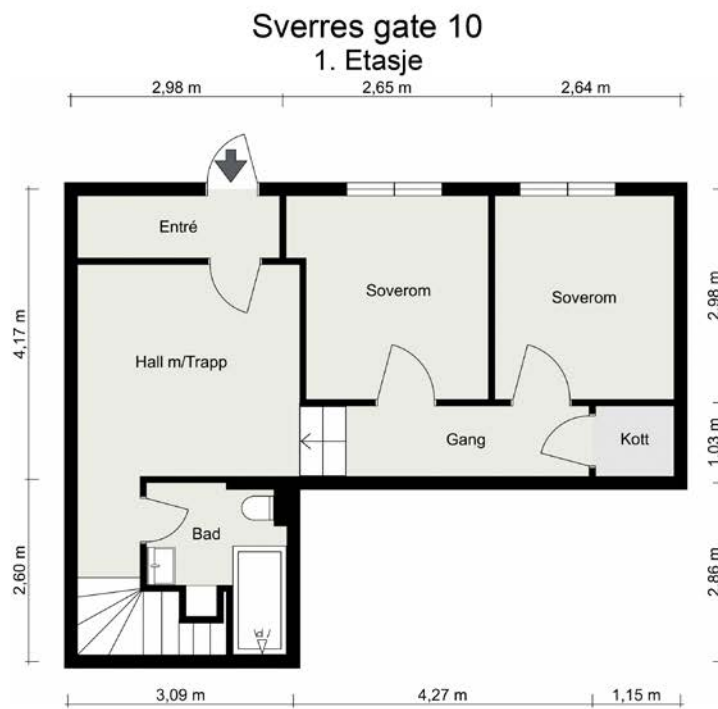
”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Plantegning 1.etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

# Plantegning 2.etasje



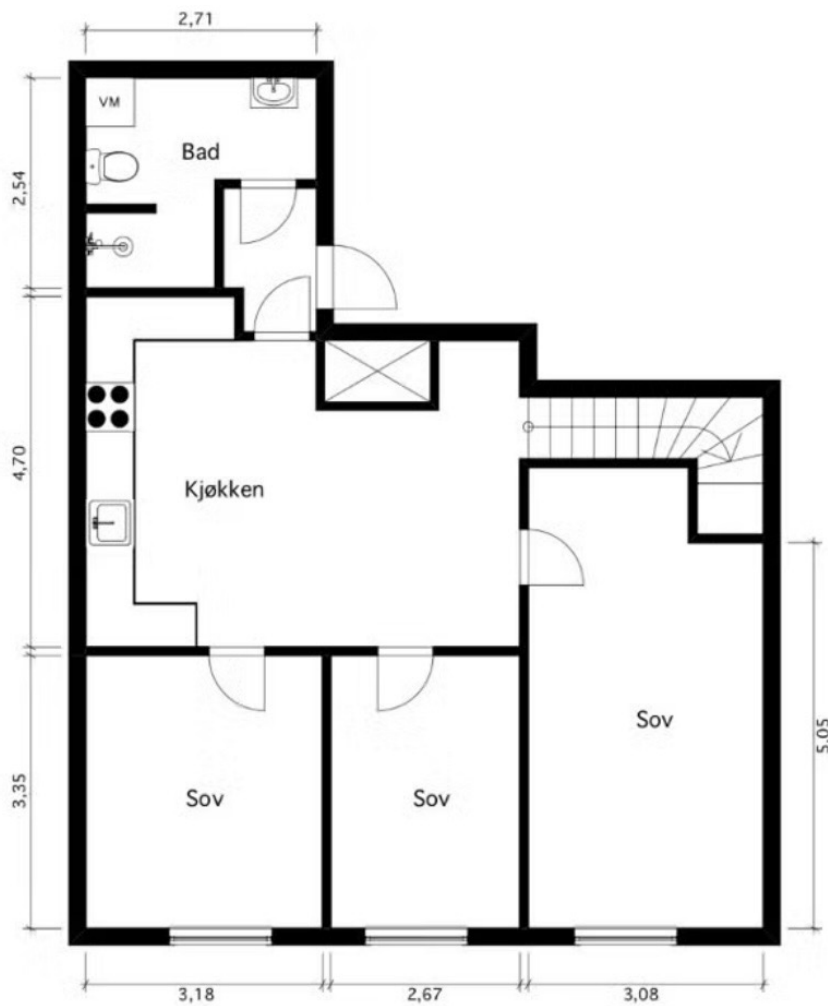
TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL. FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDEDE.

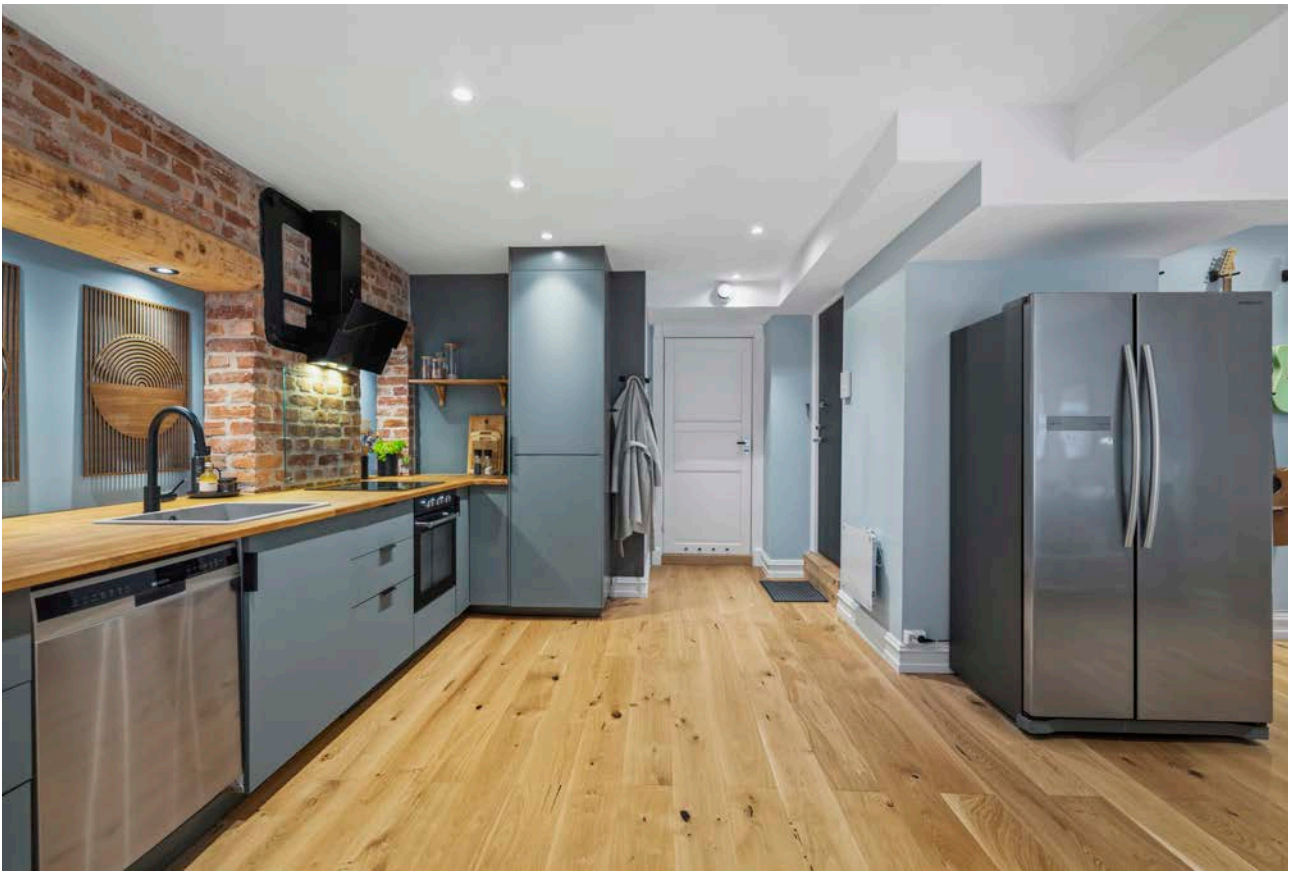
# Alternativ plantegning i 2.etasje

## Sverres gate 10

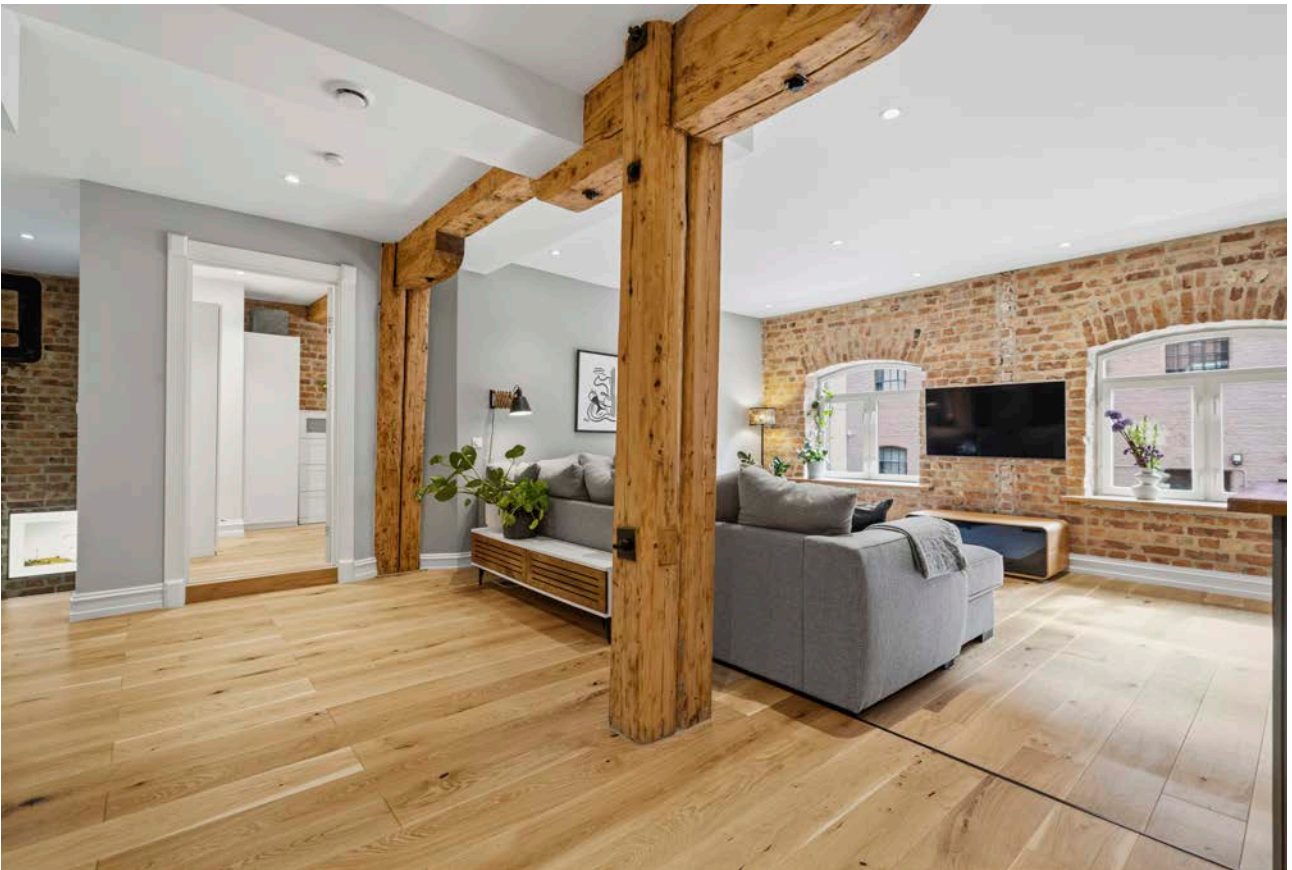
2.etasje



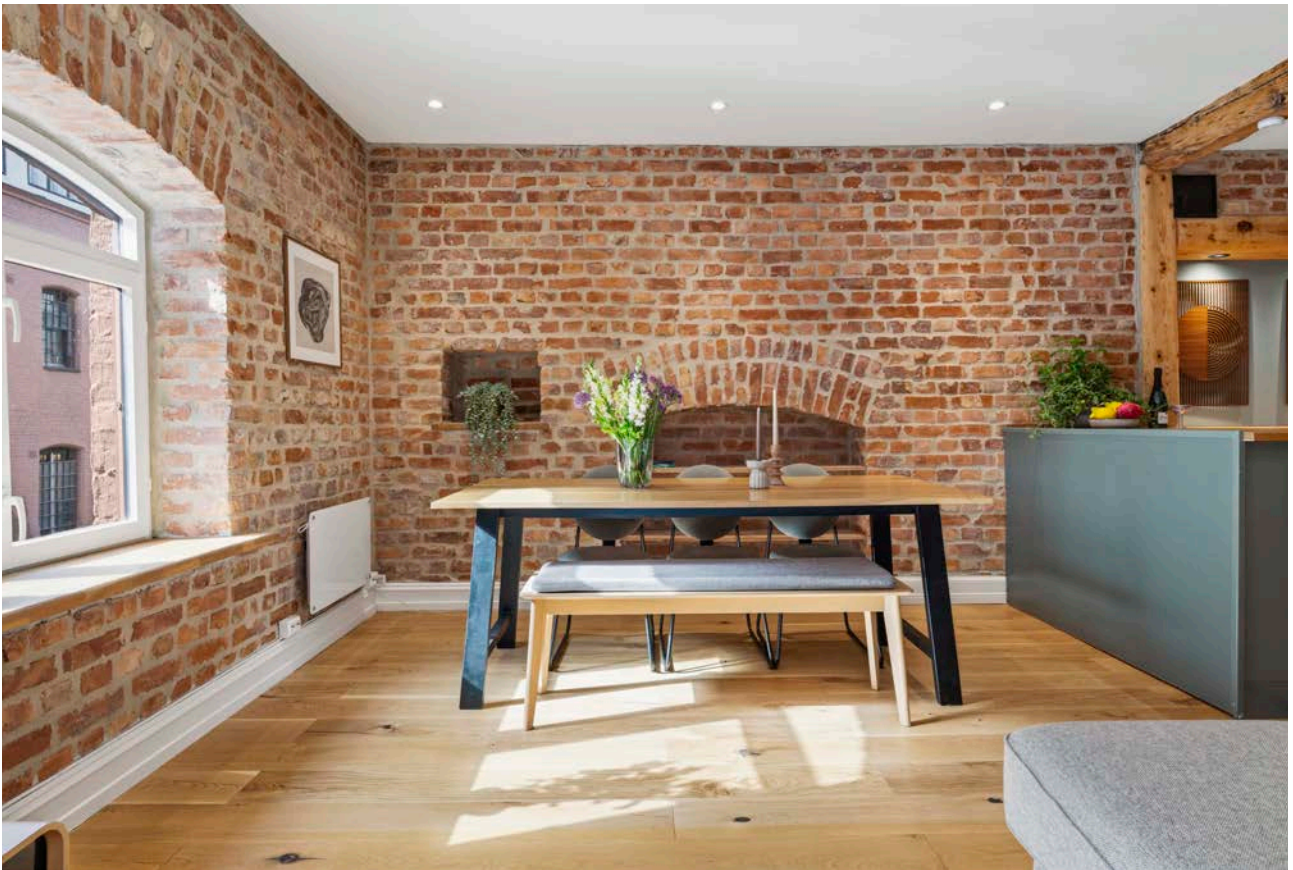










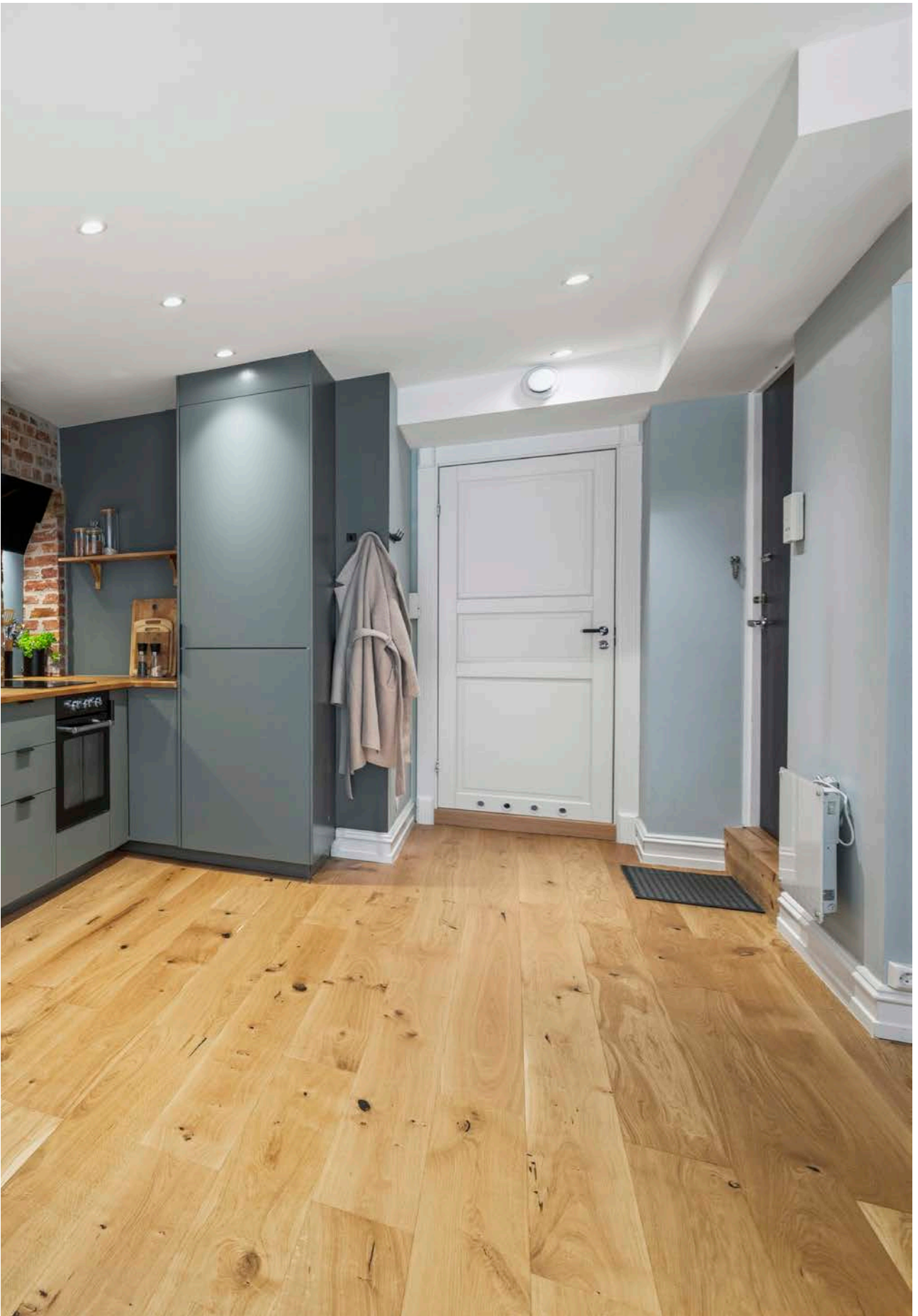






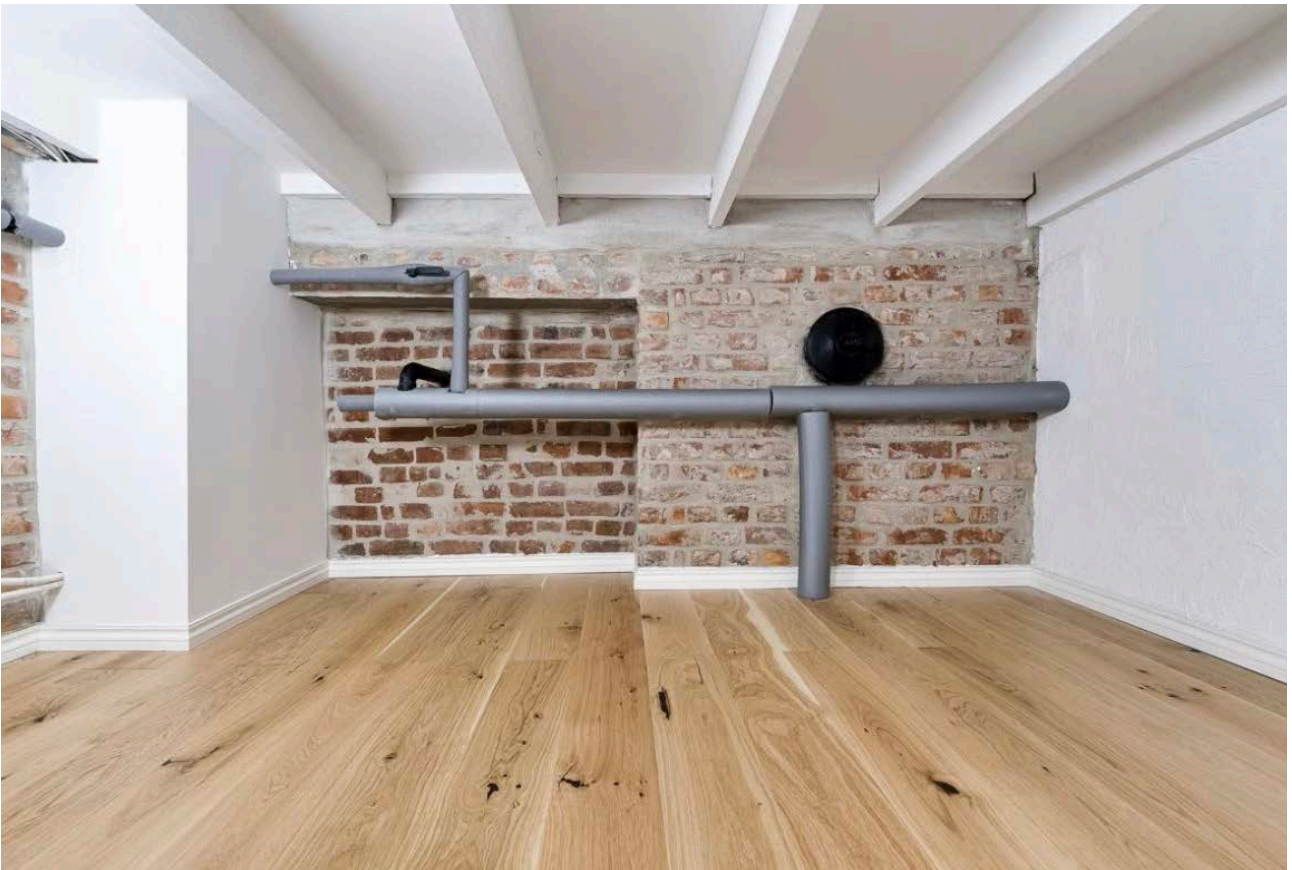


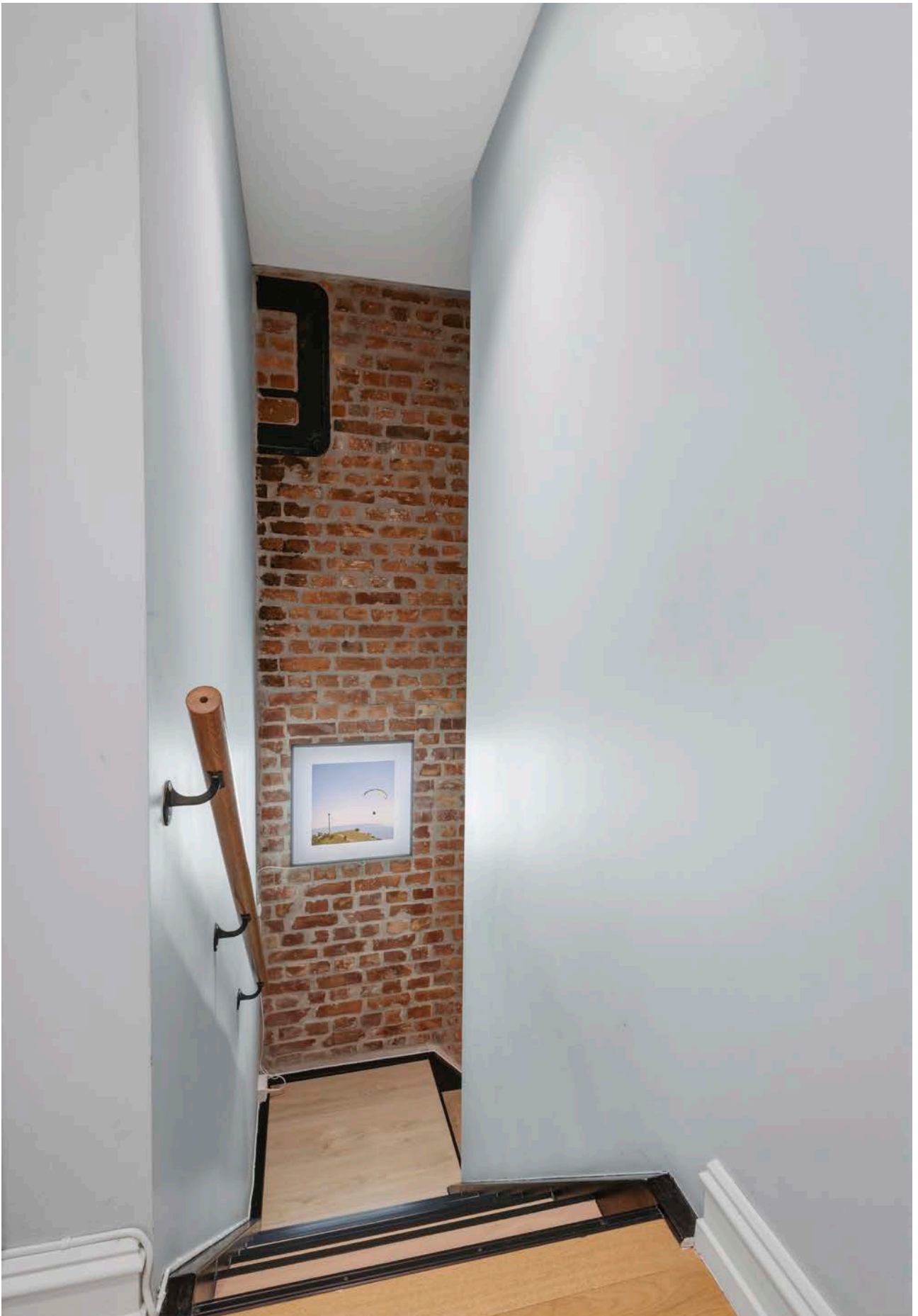


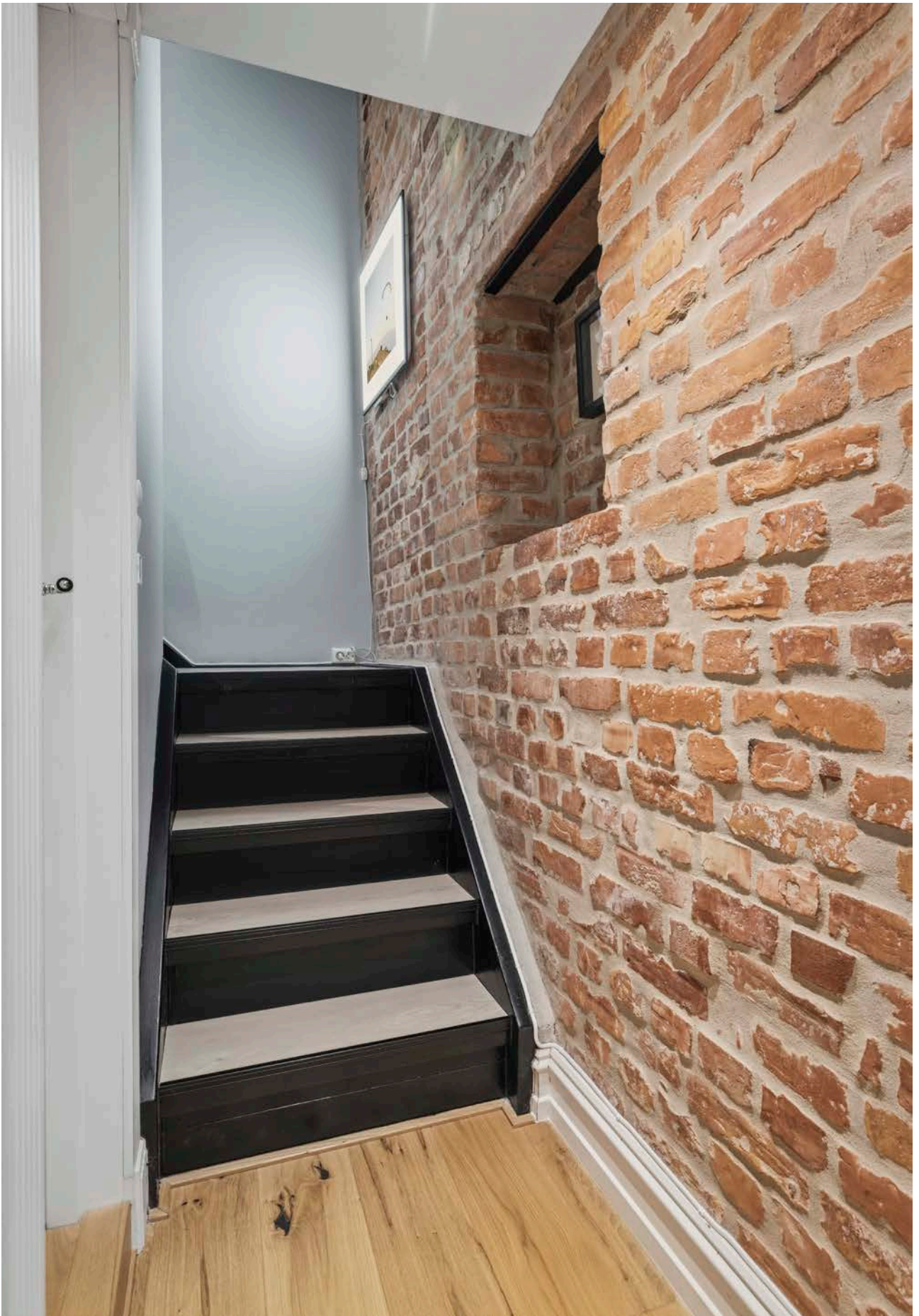


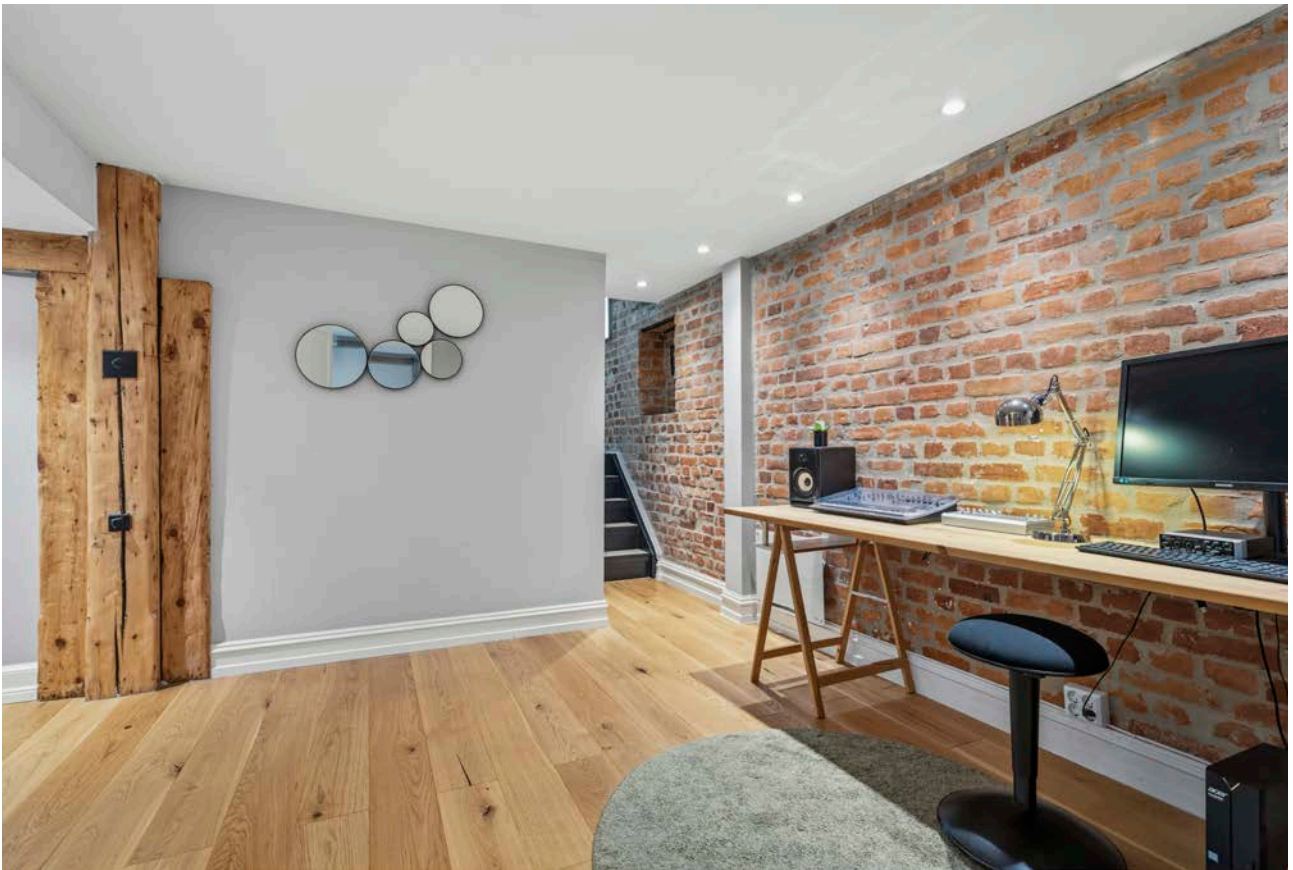
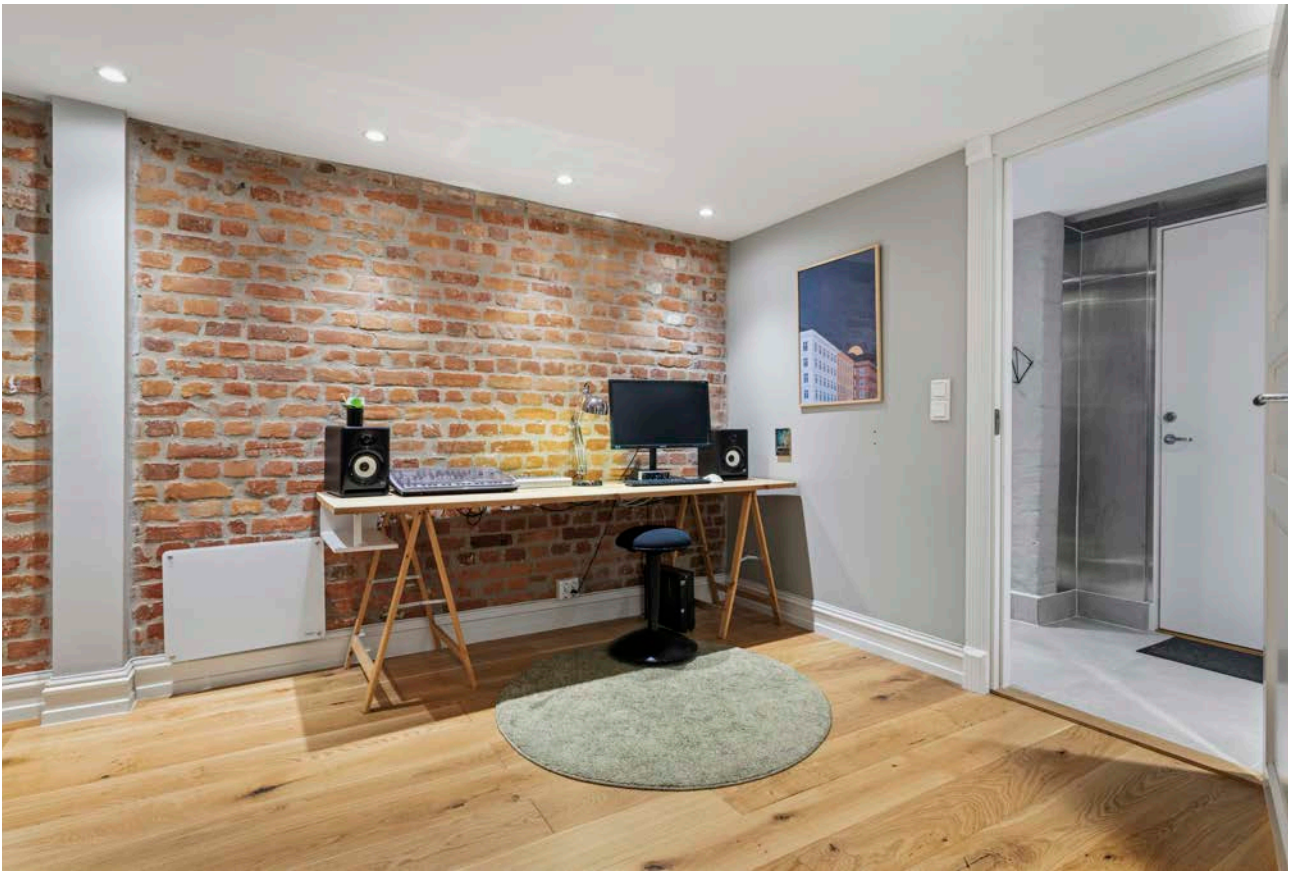


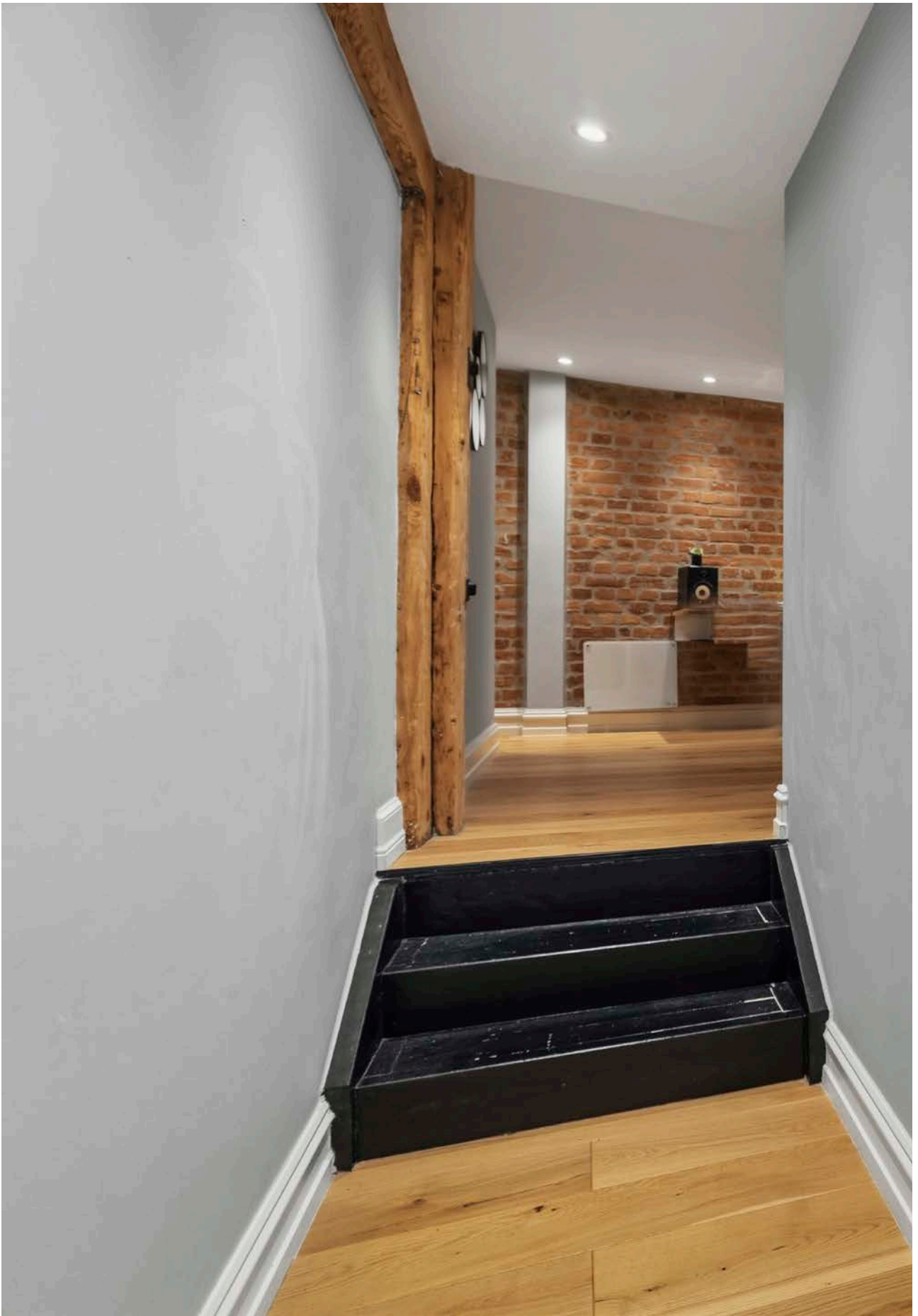






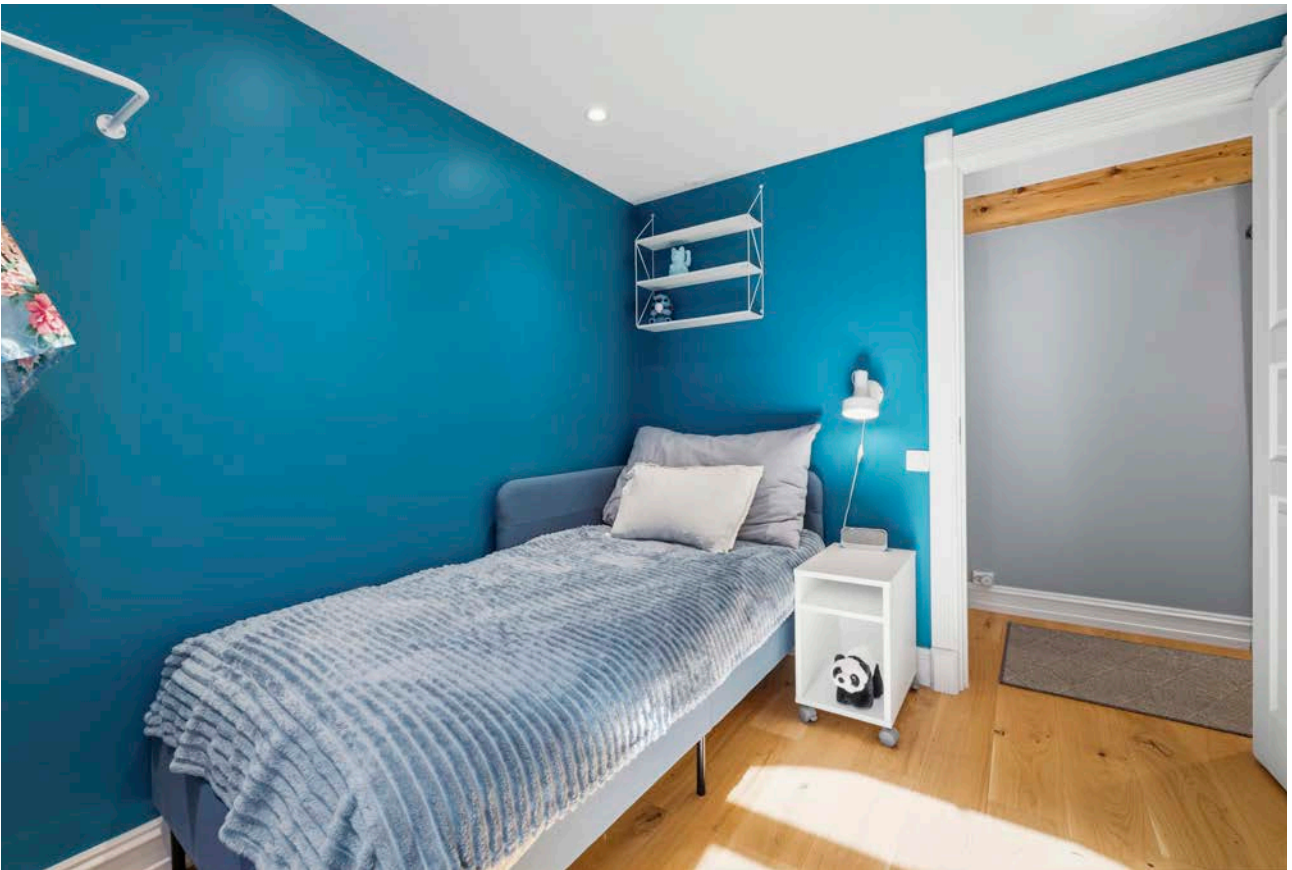






























# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Leiligheten befinner seg supersentralt like ved Tøyen Torg og Botanisk hage. Tøyen er en historisk og spennende bydel i sterk positiv vekst, hvor farger, kunst, kultur og fellesskap blant annet er stikkord. Rett utenfor døren finner du et rikt utvalg av ulike forretninger, spisesteder og gode kollektivmuligheter.

Gatene rundt er fylt med et spennende mangfold av småbutikker. I tillegg finner du flere dagligvarebutikker som Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra, samt søndagsåpen Joker. Like ved finner du et rikt utvalg av ulike forretninger, spisesteder som Pillefyken.

På Tøyen Torg like ved finner du blant annet t-banestasjonen hvor alle linjene går, dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi, apotek, post, flere kaféer og spisesteder som Skatten samt populære Postkontoret med øl, pizza og quiz. Du får også servert på torget Thai, Tyrkisk, Sushi og mye annet godt.

For den aktive ligger Tøyen Fitness, Fresh Fitness på Grønland, SATS/Elixia på Kampen/ Bjørvika og Schous plass kun noen minutters gange fra leiligheten, samt Tøyen badet.

Like nedenfor er Grønland som byr på en rekke koselige kaféer, restauranter og nisjebutikker. Her er det også T-banestasjon, vinmonopol og ellers alt det daglige en trenger.

Ellers har du gangavstand til det urbane og fargerike livet på Grünerløkka som har et drøss med populære spisesteder som tapasrestauranten Delicatessen, Schouskjelleren Mikrobryggeri og Súdøst samt unike forretninger på rekke og rad.

Innenfor gangavstand har du også Oslos nyeste bydel, Bjørvika/Sørenga-området, et eldorado på sommerstid med Sørenga sjøbad og flere spisesteder med uteservering og utsikt utover Oslofjorden.

Gamle Oslo er en bydel som har vært og fortsatt er i sterk utvikling de seneste årene med arbeidet med Fjordbyen/Bjørvika. Dette området har vært i sterk utvikling de siste årene med arbeidet rundt Operaen, det nye Deichmanske Bibliotek og Munchmuseet. Dette gir en synlig merverdi for området.





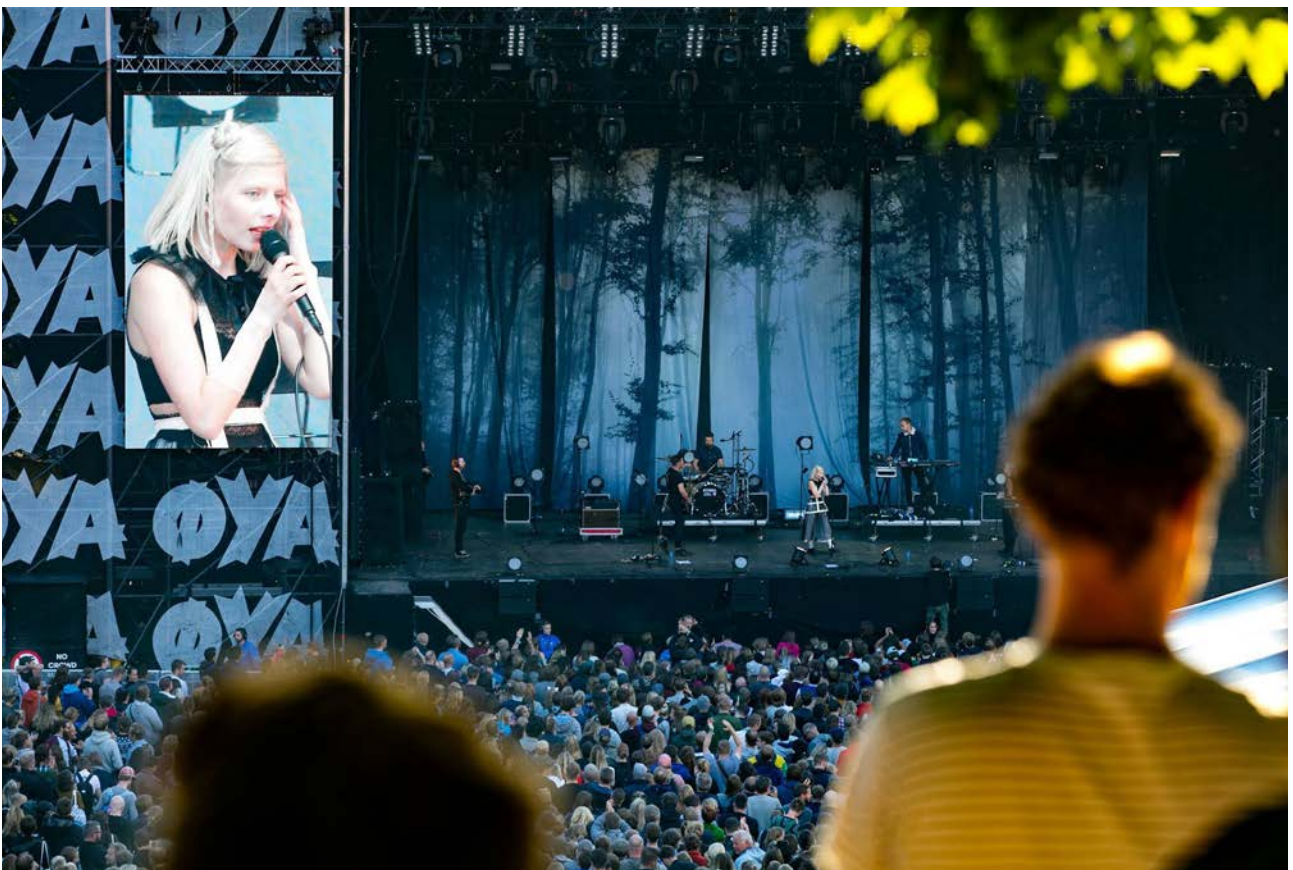
På Tøyen torg finner du populære Postkontoret med øl, pizza og quiz.



Pillefyken, rett ved Tøyen torg har en flott uteservering med skikkelig god mat.



Botanisk hage egner seg ypperlig for gå- eller løpeturer, solbading og lek. |



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

# Nabolagsprofil

Sverres gate 10 - Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 265 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Offentlig transport

🚶 Kjøhlberggata Linje 20	3 min 🚶 0.2 km
🚶 Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 🚶 0.7 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	15 min 🚶 1.2 km
🚶 Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 🚶 1.4 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 🚶 1.7 km

## Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 🚶 0.7 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	11 min 🚶 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 🚶 1.6 km
Hersleb videregående skole	13 min 🚶
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	21 min 🚶 1.5 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

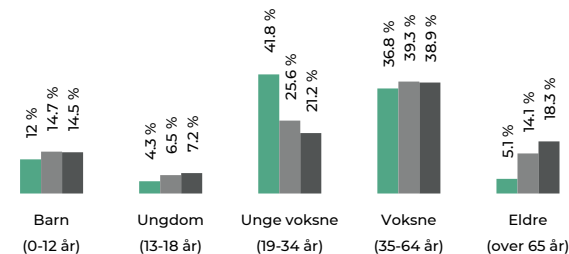
## Naboskapet

Høflige 62/100

## Kvalitet på skolene

Bra 55/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Tøyen/Nedre Kampen	3 857	2 218
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sommerfryd barnehage (1-5 år) 85 barn	6 min 🚶 0.5 km
Internasjonal kulturbyghg. Åkeberg (2-5 år) 41 barn	6 min 🚶 0.5 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 99 barn	6 min 🚶 0.5 km

## Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Joker Jens Bjelkesgate PostNord, søndagsåpent	4 min 🚶 0.4 km



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

## Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

## Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

## Shoppingutvalg

Meget bra 87/100

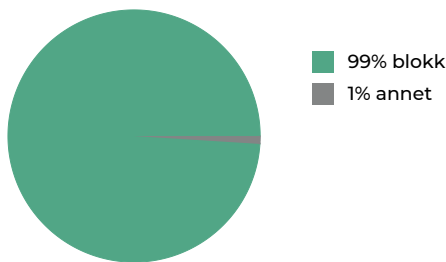
## Serveringstilbud

Meget bra 86/100

## Sport

⚽ Sverresgate park balløkke	3 min	🚶
Ballspill	0.2 km	
⚽ Klosterenga (vest) balløkke	7 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏋️ CrossFit Gamlebyen	6 min	🚶
🏋️ Tøyen Fitness og Tr.senter	7 min	🚶

## Boligmasse



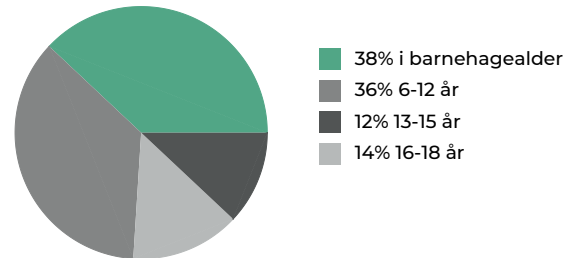
«Stille og rolig, hyggelige naboer og bare en rusletur fra sentrum!»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Tøyen Torg	6 min	🚶
📍 Boots apotek Tøyen	7 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

### Par m. barn



### Par u. barn



### Enslig m. barn



### Enslig u. barn



### Flerfamilier



0%

55%

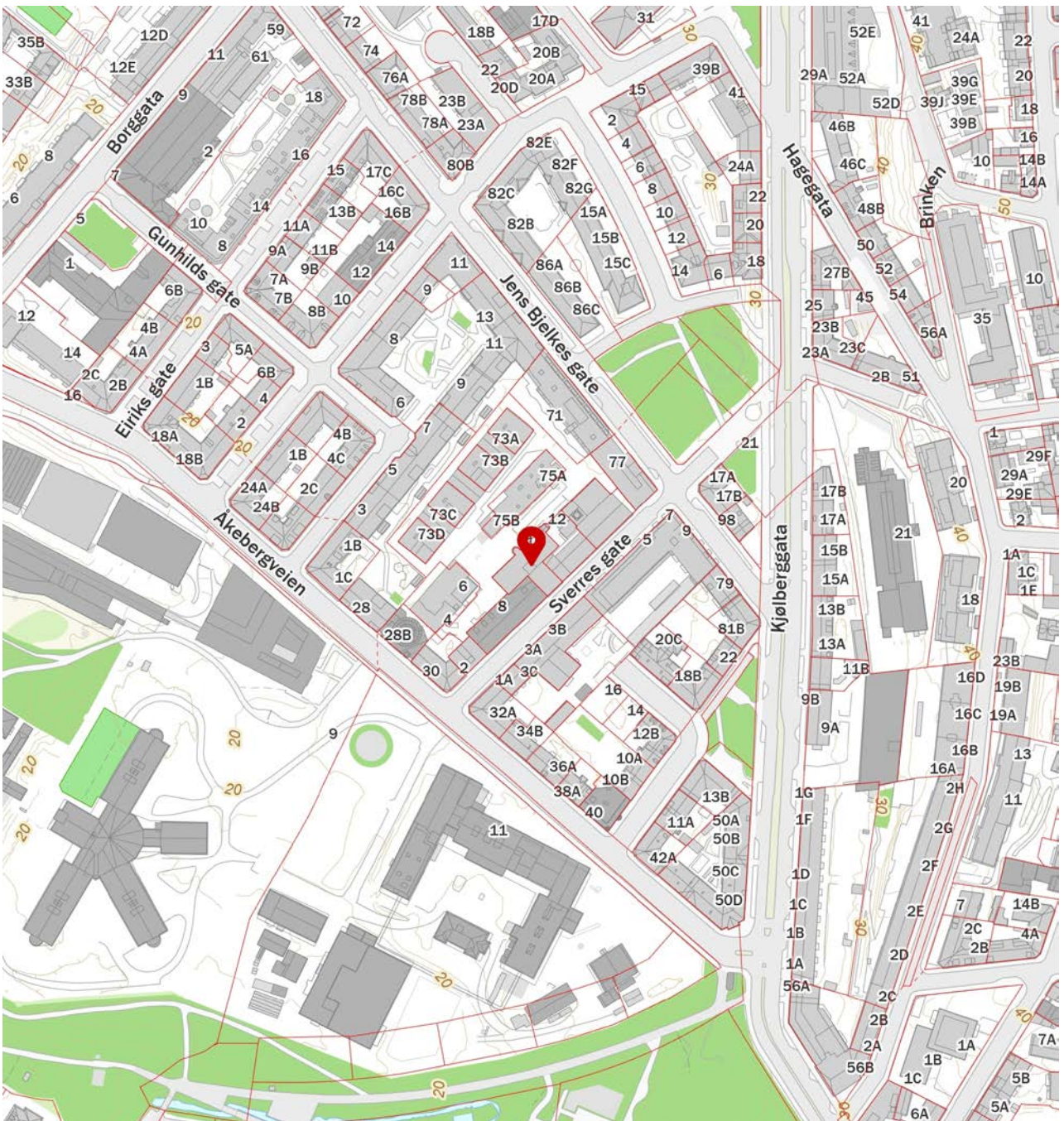
🟢 Nedre Tøyen/Nedre Kampen
🟡 Oslo og omegn
⚫ Norge


## Sivilstand

		Norge
Gift	19%	33%
Ikke gift	71%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



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

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Sverres gate 10, 0652 OSLO

### OPPDRAKSNUMMER

18-0026/26

### SELGER

Christian Totland

Mona Elise Faber

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 231, bruksnummer 631, seksjonsnummer 3, , ideell andel 1/1.

i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 med orgnr.: 996096017 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Leilighet

### ENERGIKLASSE

E

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på 14 147 kWh for 2025.

Selger har avtale om Norgespris. Det gir en fast strømpris, 40 øre per kilowatttime (ekskl. mva). Avtalen er knyttet til målepunktet (boligen), og ikke personen (selger), og vil dermed følge boligen. Avtalen er med bindingstid. Utgangspunktet er at avtalen vil gjelde ut kalenderåret, likevel slik at første periode vil være fra 1. oktober 2025 til 31. desember 2026.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

## TOMT

Eiet tomt på 567 kvm.

## BESKRIVELSE AV TOMT

Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet bakgård med asfalterte internveier, benker og gressplen. Bakgården vedlikeholdes av Steinar Moe Eiendom.

## SAMEIEBRØK

150 / 1852

## TAKST

Tilstandsrapport datert 07.05.2026. utført av Tore Jan Fevang.

## BYGGEÅR

1878

## BYGGEÅR

Opprinnelig fabrikkbygning 1878 som er ombygget til leiligheter og næring i 2010.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vinduer:

2. etasje: Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass datert 1988.

1.etasje: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022.

Dører: Malt glatt malt hovedytterdører. (ikke brannklassifisert). Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Innvendige dører: Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på begge bad med stoppekraner. Rørskapene er fra 2010 og 2023.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast og nyere støpejern/MA.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon med til og fraluft. Aggregat er plassert på yttertak.

Varmtvann: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010 plassert i kjellerboden.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med skap i stue v/trapp.

Branntekniske forhold: 2 nye brannslukkere i 2026. Flere røykvarslere. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Hulltaking:

Bad 1.etasje: Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere en 5 år med garantier. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad 2.etasje: Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Følgende har fått tilstandsgrad 3 (TG3) av takstmann:

Bad 1 etasje: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner. Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Vinduer 2 etasje. Eldre vinduer. Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet. Dugg/punkttert glass i et buet vindu på stue- det kan ikke utelukkes flere er punkterte da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold. Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

Vinduer 2.etasje. Trebenker/blomsterbrett i vinduskarmene til vinduer i 1. etg. har slått seg i etterkant av vindusbytte. Dette har ført til at vinduene er litt vanskelige å lukke dersom de åpnes med sidehengslene. Det har vært fagfolk (Hussbyggerne AS) og vurdert mulig vanninntrenging, hvorpå det ble installert vindusbeslag på undersiden av vinduene ute og ekstra fuging ute og inne. Ingen akutte tiltak nødvendig.

Overflater. I overgangen mellom teglsteinmur og gips/tre er det brukt en mørtelmasse som ikke er godt egnet, da denne noen steder sprekker opp og drysser.

Annet eier opplyser: Vi tror at teglsteinmuren bak kjøkkenbenken ikke har fått påført nytt puss i fugene («slemming»), da det trekker litt kaldt langs gulvet inntil

kjøkkenbenken om vinteren (førrige eier installerte kjøkkenet). Det er også en tynn stripe (10 cm) i teglsteinsveggen i stuen, hvor det tidligere har vært en lettvegg, hvor det heller ikke er utført slemming. Vi har ikke merket trekk fra dette. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Etasjeskille/gulv mot grunn. Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til

godkjente måleavvik. 2. etasje: Målt vilkårlig +/- 19 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 28 mm skjevhet på stuegulv. 1 etasje: Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på hall m/trappegulv. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på ganggulv. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil

imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Rom Under Terreng. TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid. Det kan forekommer skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Hulltagning er foretatt med pigger i svill uten unormale utslag.

Krypkjeller, tilhørende sameiet. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller. Spor av rotter i krypkjeller.

17 % vekttdall målt på undertak i krypkjeller. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Bedre ventilering må etableres.

Overflater gulv. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Ved en større vannlekkasje kan vann renne inn i boden/krypkottet. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Det bør installeres en list e.l. langs gulv på bad i 2. etg. ved døren inn til bod/krypkottet.

Sanitærutstyr og innredning. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke plugget hull i baderomsgulv for avløpsrør fra feks vaskemaskin. Antatt drenshull fra toalettet er tettet igjen-må åpnes for og ha funksjon. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Kontroll/utbedring av rørlegger anbefalles for og avdekke faktiske forhold.

Ventilasjon bad 1.etasje. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Overflater og innredning kjøkken. Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut

ifra alder. Komfyrvakt må monteres.

Vannledninger. Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende sprutdeksel foran rørene. Samlestokkene i rørskap er ikke festet. Eier opplyser: Det er en «kjellerlukt» inne i fordelerskapet på badet i 1. etg. Dette mener vi kommer fra en gammel krypkjeller tilhørende sameiet. Dette er drøftet med sameiet, men det er per nå ingen konkrete planer om tiltak i denne krypkjelleren. Vi har ikke ansett dette som viktig, da lukten ikke merkes i selve baderommet. Anlegget bør sjekkes av fagperson. Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Elektrisk anlegg. Automatsikringer med skap i stue v/trapp. Bygget ble omgjort til leiligheter i 2010, så vi antar at det elektriske anlegget var nytt da. Det er også gjort arbeider på anlegget i 2017 (se svar på spm om tilleggsarbeider). Det bemerkes: det er ikke forelagt samsvarserklæring på alle elektriske arbeider.

Samsvarserklæring fra Elektris etter utbedring av merknader under. Daterert 25.08.2022. El-arbeid ifm nytt bad i 1. etg (varmekabler, led-striper): FEL Elektro

AS. Vi har dokumentasjon på el-arbeidet i «boligmappa.no» med bilder etc, samt kvitteringer fra Drammen VVS, som pusset opp badet. Det ble lagt varmekabler i yttergang ifm oppussing i 2025. Dette ble utført av Husbyggerne AS. Før innflytting ble det gjort en endring av romløsningen. Dette ble utført av et firma som het LVL AS, hvor de stilte med elektriker for å legge opp/flytte stikkontakter. Da vi senere hadde elektriker fra Elektris (del av Boligelektrikeren) på besøk ifm at vi ønsket flere stikkontakter, ble det påpekt at noe av arbeidet som LVL AS hadde utført ikke oppfylte kravene. Det ble derfor tatt en gjennomgang av dette og utbedret iht til kravene (se beskrivelse under). Det foreligger ikke forelagt alle samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Helse, miljø og sikkerhet

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre. Eier opplyser dog: Jeg har hatt med radon-måleutstyr hjem fra jobb og målt i 1. etg. (jeg jobber med miljøkjemi). Det var ikke radon, men har dessverre ingen rapport på dette siden jeg gjorde det selv. Kan også legge til at jeg har målt for VOC, som er helseskadelige kjemikalier i luften, og det var heller ingen utslag der. Dette var også noe jeg gjorde på eget initiativ gjennom jobb, litt på bakgrunn av at dette er et gammelt industribygg, så ville sjekke om det var noe gammel forurensning som lakk inn før vi lagde rom til barna der.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

VIKTIG

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Bad 2. etg.: Oppsprukket mørtel mellom fliser på et hjørne inn til tørketrommel. Dette er en kosmetisk feil. Bad 1. etg.: Sluk til badekar er plassert i dusj-sonen. Tanken er at badekaret skal kunne fjernes og at dette området skal kunne fungere som et dusjrom. Men dette gjør at sluket er vanskelig å komme til (presisert i takstrappport). Henviser ellers til takstrappport.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad 1. etg.: Drammen VVS totalrenoverte bad i 1. etg. i 2023. Bad 2. etg.: Drammen VVS installerte nytt vegghengt toalett og skyvedør til dusjrom på bad i 2. etg., samt flisla "taket" i rom til tørketrommel og la opp el. til tørketrommel. Det ble installert

nytt speil med lys. Utført av: Drammen VVS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Renset/spylt avløpsrør til kjøkkenet i desember 2025. Utført av: 24t Oslo Rørservice AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Det er saltutslag på én murstein ved vindu på innerste soverom i 1. etg. Det har vært fuktmerker i vinduskarm på samme side. Men dette har blitt utbedret av fagfolk (Husbyggerne AS) ved å etterfuge og legge beslag under vinduer utvendig i desember 2025. Det har ikke blitt observert fukt siden.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Noe skjevhet i gulv (se takstrappport). I skjøter mellom murvegg og gips/tre er det brukt en mørtelmasse som ikke er elastisk. Denne har derfor sprukket opp noen steder, og det har til tider drysset litt (se takstrappport).

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Det har vært observert skjeggkre. Men etter at Ocab la ut gift i mai 2025 har vi ikke observert skjeggkre.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Fikk lagt opp jording til stikkontakter i 2. etg. og installert overspenningsvern i sikringskap. Sameiet oppgraderte ventilasjonsanlegget i bygget i 2024. Utført av: Elektris.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Totalrehabilitering av fasade i 2020, inkl. malt vinduer og balkongdører utvendig. Nye sålbenkbeslag på alle vinduer. Montert varmekabler i takrenner og tak mot bakgård.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Se takstrappport vedrørende godkjenning av innvendige boder med halv takhøyde. Som nevnt i takstrappport ble det under befaring observert dugg i øvre del av et vindu i stuen. Sameiet er ansvarlig for vinduer, og har vedtatt at disse skiftes ut fortløpende ved behov.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Det har vært observert skjeggkre i kjellerboder.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

## MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER

Moderniseringer i boligen:

2026:

Installerte gipsplater i «fordypninger» bak kjøkkenbenk med kunst av frest tre (egeninnsats, kunsten er kjøpt). Installert beskyttelsesplate i herdet glass over teglsteinmur bak komfyr (egeninnsats).

2025:

Pusset opp yttergang i 1. etg. med nytt gulv, gulvvarme og ny inngangsdør (Husbyggerne AS).

Renset/spylt avløpsrør til kjøkkenet (24t Oslo Rørservice AS).

Reparert defekt Water Guard på bad, kjøkken og ved varmtvannsbereder i kjellerbod (24t Oslo Rørservice AS).

Nye håndtak på alle vinduer i 2. etg. (egeninnsats).

Lagt ut gift mot skjeggkre i mai 2025 (utført av Ocab). Det er ikke gjort observasjon av skjeggkre siden.

Reparert mindre skade på mur ved vindu på soverom i 2. etg. (Husbyggerne AS).

2023:

Installerte ny glass-skyvedør til dusjrom i 2. etg. (Sanipro Altis Line / Black line, Drammen VVS).

Oppgraderte trapp fra 1.-2. etg. med parkett i trinnene og rekkverk (egeninnsats).

Totalrenovert bad i 1. etg. (Drammen VVS).

Nytt toalett på bad i 2. Etg. (Drammen VVS).

Ferdigstille "rom" til tørketrommel på bad i 2. etg. med ny flis og opplegg til el. (Drammen VVS)

2022:

Endret romløsning: 2 soverom i 2 etg. ble til stue. Stue i 1. etg. ble til 2 soverom og ekstrastue (LVL AS).

Installert nye 3-lags vinduer i 1. etg. med foliering for redusert innsyn (LVL AS).

Fikk installert flere stikkontakter (Elektris).

Fikk lagt opp jording til stikkontakter i 2. etg. og installert overspenningsvern i sikringskap (Elektris).

Nye fronter på alle kjøkkenskap/skuffer (IKEA, egeninnsats).

Ny oppvaskmaskin.

2021:

Nytt kjøkken fra Ikea montert.

2020:

Bad i 2.etasje ble overflateoppusset, samt ny innredning.

Større rehabilitering og vedlikehold i sameiet:

2025: Ny hovedinngangsdør + (januar 2026 vinduer fellesarealer 5. etasje syd).

2024: Montering og oppgradering av nytt ventilasjonsanlegg.

2023: Utbedringer av fasade i regi av Pussmester, etter 2 års befaring. Gjennomgang og innhenting av tilbud, for rehabilitering av felles ventilasjonsanlegg.

2022: Diverse elektrisk vedlikehold. Ingen større renovasjoner.

2020: Totalrehabilitering av fasade. Malt vinduer og balkongdører utvendig. Nye sålbenkbeslag på alle vinduer.

Utbedret belysning og lettere oppussing av inngangsparti i 1. etasje. Montert varmekabler i takrenner og tak mot bakgård. Boning av gulv i fellesarealer.

2019: Skiftet pakninger i varmtvannsrør i alle leiligheter, duepigger i små vindu ved innebygde balkonger, reparasjoner etter vannlekkasje i 4. og 5. etg

2018: Ferdigstilling av utvendig belysning, service av heis og ventilasjon

2017: Nedløpsrør montert fra balkonger. Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesarealer (2-5. etasje).

2016: Gjennomgang av ventilasjonssystem, samt utskifting av filtre. Oppgradering av belysning i trapperom.

2015: Ny heis fra KONE. Diverse reparasjoner på fasade bygg.

2014: Nytt tak. Etterisolering og erstatning av gammel takkonstruksjon. Samt montering av duepigger.

Gjennomgang av røranlegg: herunder rør i rørsystem, samt byttet diverse armaturer.

## REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til spesial området bolig/forretning/kontor iht. reguleringsbestemmelse S-4082.

Pågående byggesaker:

Sverres gate 14 - innvendig ombygging og fasadeendringer. Saksnummer: 202507662. Siste dok. 20.04.2026.

Sverres gate 7 - bruksendring av lokale i 1. etasje til forsamlingslokale. Saksnummer: 202507856. Siste dok. 04.11.2025.

Jens Bjelkes gate 77 - bruksendring av 2. etasje fra boliger til næring. Saksnummer: 202507660. Siste dok. 17.11.2025.

Jens Bjelkes gate 81 A - rehabilitering av seks piper. Saksnummer: 202512807. Siste dok. 23.10.2025.

Magnus' gate 6 - endring i bærevegg. Saksnummer: 202516919. Siste dok. 04.05.2026.

Åkebergveien 36A og 38A - bruksendring til bolig og kontordrift. Saksnummer: 202603926. Siste dok. 22.04.2026.

Åkebergveien 42 - installasjon av brannalarmanlegg. Saksnummer: 202605008. Siste dok. 04.05.2026.

Kjølberggata 17 - oppføring av balkonger og utskifting av vinduer. Saksnummer: 202601064. Siste dok. 21.04.2026.

Kjølberggata 21 - ombygging - Fasadeendring. Saksnummer: 202509369. Siste dok. 22.04.2026.

Pågående plansaker:

Håkons gate 14 - 16 - skal på offentlig ettersyn - Omsorgsboliger - Saksnummer: 201905974

Boligbygg Oslo KF foreslår å omregulere dagens parkeringsplass ved Håkons gate 14-16 og en del av Håkons

gate, for å kunne bygge et nytt boligbygg på 5 etasjer, i samme høyde som nabobebyggelsen, og oppgradere deler av Håkons gate for å legge til rette for myke trafikanter og færre parkeringsplasser. Det er aktuelt å avsette boligene for beboerne med utfordringer for å avlaste andre kommunale boliger i området. En del av utearealet til Håkons gate 12 ryddes opp ved å regulere det til boligformål.

Åkebergveien 11 - Nytt Oslo fengsel på Grønland - Saksnummer: 202305104

Status: Regulerings sak

Mottatt sak: 31.03.2023

Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for utvikling av et moderne høysikkerhetsfengsel med tilfredsstillende sonings- og arbeidsforhold, og legge til rette for en ny offentlig passasje mellom Klosterenga park og Åkebergveien. Planforslaget har også til hensikt å sikre ny adkomst til Botsfengselet for å muliggjøre ny bruk av denne.

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokalitet og enkeltminne bygning. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. For mer informasjon se [byantikvaren.oslo.kommune.no](http://byantikvaren.oslo.kommune.no).

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på badene og i gulv i gangen i 1 etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Telia er leverandør av internett (fiber) og kabel-TV. Dette er inkludert i felleskostnadene. Uttak i både 1. og 2. etasje. Selger har kun modem i 2. etasje, med "forsterkere" som gjør at wifi signalet er bra i hele leiligheten.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Sameiet disponerer 9 parkeringsplasser tilhørende bygget, til kroner 1.200,- per mnd., som det vil være mulig å leie. Det er per 15 mai 2026 ikke venteliste på plassene i følge styret, så det vil være mulig å overta selger sin plass om dette er ønskelig.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UTLIE**

Bolig i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Det kan imidlertid følge av sameiets vedtekter at leietager skal godkjennes av styret, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd. Styret må ha "saklig grunn" for ikke å godkjenne leietager.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et attestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1915, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998.

Det foreligger ferdigattest datert 2012 for bruksendring fra næring til leiligheter. Det foreligger også ferdigattest datert 2021 for etablering av nytt avløp i kjeller for å lage nytt bad.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Boligen er ombygget fra opprinnelig løsning. Bad er ikke inntegnet i 1. etasje. Det er også etablert to soverom i 1. etasje der det på plantegning fra kommunen er tegnet inn stue. I 2. etasje var det opprinnelig inntegnet tre soverom, hvor to er fjernet for å etablere en mer åpen løsning mellom stue og kjøkken.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er nåværende eier som har montert nytt bad i 1. etasje og kan dermed ikke svare for tidligere forhold.

## **RADONMÅLING**

Selger: Jeg har hatt med radon-måleutstyr hjem fra jobb og målt i 1. etg. (jeg jobber med miljøkjemi). Det var ikke radon, men har dessverre ingen rapport på dette siden jeg gjorde det selv. Kan også legge til at jeg har målt for VOC, som er helseskadelige kjemikalier i luften, og det var heller ingen utslag der. Dette var også noe jeg gjorde på eget initiativ gjennom jobb, litt på bakgrunn av at dette er et gammelt industribygg, så ville sjekke om det var noe gammel forurensning som lakk inn før vi lagde rom til barna der.

## **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 1. og 2. etasje og inneholder:

1. etasje: Entré, hall m/trapp, bad, gang, kott, soverom, soverom 2

2. etasje: Stue/kjøkken, soverom, entré, bad

1. etg: Takhøyde Hall m/trapp 216 cm, gang 231 cm.

2. etg: Takhøyde kjøkken ca. 246 cm.

2. etg: Kryp-kott innenfor bad på ca. 6 kvm med 133 cm takhøyde under bjelker.

2. etg: Kryp-kott innenfor trapperom/kjøkken på ca. 11 kvm med 119 cm takhøyde under flertall av bjelker.

Rommene er ikke godkjente, og må oppgraderes for å tilfredsstille brannklasse EI60.

I tillegg disponerer boligen en netting kjellerbod på 3,4 kvm ved gulv. Stor takhøyde på 3,5 meter. Mrk. Umerket.

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse. De oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

## **STANDARD**

En unik og moderne 4-roms leilighet over to plan beliggende på Tøyen. Leiligheten har unike detaljer med teglsteinsvegger og originale trebjelker på vegger og tak.

## **1.ETASJE**

Leiligheten har egen inngang fra Sverres gate.

#### ENTRÉ

Entré med plass til jakkeoppheng og skohylle. Varmekabler i gulv.

- Pusset opp yttergang med nytt gulv, gulvvarme og ny inngangsdør (Husbyggerne AS). Dette ble utført i 2025.

#### KOTT

Praktisk rom til også å gjemme unna støvsugeren, mer garderobeskap, etc

#### HALL MED TRAPP

Fin størrelse på rommet. Rommet brukes som kontor i dag av selger. Kan også brukes til en tv-stue, et hobbyrom, treningsrom, etc.

#### SOVEROM 1 og 2

Disse to soverommene er noe mindre enn hovedsoverommet, men har likevel plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommene har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2022 med foliering for redusert innsyn.

#### BAD

Lekker og moderne bad fra 2023 utført av Drammen VVS. Innredning med toppmontert møbelservant, veggmontert toalett, innfliset badekar og opplegg til vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Veggene har fliser. Taket er malt. LED strimer i tak og nisjer.

- Servanten på badet er laget av en elvestein fra Bali.

#### TRAPPER OPP TIL 2. ETASJE

Boligen har lakkert/malt tretrapp. Oppgraderte trapp fra 1.-2. etg. med parkett i trinnene og rekkverk i 2023.

- Krypott innenfor trapperom/kjøkken på ca. 11 kvm med 119 cm takhøyde under flertall av bjelker.

Automatsikringer med skap i stue v/trapp.

#### ENTRÉ

Entré med plass til jakkeoppheng og skohylle.

#### KJØKKEN

Moderne Ikea kjøkken fra 2021. Det er godt med skap- og benkeplass på kjøkkenet for oppbevaring og matlaging. Kjøkken innredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Kullfilter.

- Installert beskyttelsesplate i herdet glass over teglsteinmur bak komfyr i 2026.

- Installerte gipsplater i «fordypninger» bak kjøkkenbenk med kunst av frest tre i 2026.

- Renset/spylt avløpsrør til kjøkkenet (24t Oslo Rørservice AS) i 2025.

Åpen kjøkkenløsning som gjør kjøkkenet sosialt, hvor verten som står for matlagingen kan holde praten gående med gjestene til bords.

#### STUE

Den åpne stue- og kjøkkenløsningen utgjør hoveddelen av leiligheten og gir mulighet for ulike innredningsløsninger. Her er det plass til en sofa med tilhørende stuebord samt har du også plass til et stort spisebord. Perfekt til middagsbesøk! De store vindusflatene sørger for naturlig lys og gir deg en god romfølelse.

#### HOVEDSOVEROM

Hovedsoverommet er stort med god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.

#### BAD

Lekker bad med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og plass til tørketrommel i veggnisje. Her har du kanskje Tøyens største dusj? Det er mekanisk avtrekk. Downlights i himling. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

- Oppusset i 2010-senere overflateoppusset i 2020 samt ny innredning og ny membran.
  - Installerte ny glass-skyvedør til dusjrom i 2. etg. (Sanipro Altis Line / Black line, Drammen VVS) i 2023.
  - Nytt toalett på bad i 2. Etg. (Drammen VVS) i 2023.
  - Ferdigstille "rom" til tørketrommel på bad med ny flis og opplegg til el. (Drammen VVS) i 2023.
- Krypkkott innenfor bad på ca. 6 kvm med 133 cm takhøyde under bjelker.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010 plassert i kjellerboden.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser. Nivåforskjell på flere gulv.

Vegger: Veggene har malte plater og åpen teglmur.

Tak: Innvendige tak har malte flater.

#### VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon med til og fraluft. Aggregat er plassert på yttertak

#### HVITEVARER

Hvitevarer medfølger salget. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

#### INNBO OG LØSØRE

Hyller til innvendig kott og ekstern kjellerbod medfølger salget. 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 tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

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

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

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### AREALER

BRA - i: 121 m<sup>2</sup>

BRA - e: 3 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 124 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 3,4 kvm ved gulv. Stor takhøyde på 3,5 meter. Mrk.

Umerket.

1. etasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Entré, hall m/trapp, bad, gang, kott, soverom, soverom 2

2. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Stue/kjøkken, soverom, entré, bad

#### FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK

Tilgang til bruk av sameiets sykkelparkering og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

#### BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

### ØKONOMI

#### PRISANTYDNING

Kr. 8 630 000,-

#### EIENDOMSSKATT

Kr 2 057,- pr 2026

#### INFO EIENDOMSSKATT

I 2026 er eiendomsskatten på 2 057kr. Denne kommer på egen faktura fra skatteetaten.

#### FELLESKOSTNADER

Kr. 10 085,-/mnd

#### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV, internett, nedbetaling av andel gjeld, kommunale avgifter, drift og vedlikehold.

Herav:

Felleskostnader: 8 613,-

Kabel-TV / Bredbånd: 650,-

Refusjon varmtvann: -345,-

Avdrag IN-lån: 358,-

Avdrag IN-lån: 5,-

Renter IN-lån: 796,-

Renter IN-lån: 8,-

Ved nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) vil felleskostnadene synke til ca. kr. 8 918,-.

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

#### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 390 054,- som primærbolig for 2025

#### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 9 560 215,- som sekundærbolig for 2025

## INFORMASJON OM FORMUEVERDI

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

## OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 8 630 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 219 406,- ved prisantydning
- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-
- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 8 996 763,-

Av dette utgjør kr. 146 266,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

## BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## SERVITUTTER/RETTIGHETER

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

301/231/631/3:

05.12.2005 - Dokumentnr: 83643 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:633

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v Plan og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:631

Gjelder denne registerenheten med flere

28.10.2008 - Dokumentnr: 873576 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:624 til Bnr: 627

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:629 Snr:1 til 43.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:630 Snr:1 til 33.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:632 til 634

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:531 Bnr:3

Bestemmelse om rett til lokaler for tilkobling for strøm, telefon og kabel-TV/bredbånd.

Bestemmelse om adkomstrett.

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:631

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2009 - Dokumentnr: 366717 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:631

Gjelder denne registerenheten med flere

25.05.2009 - Dokumentnr: 366717 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelser om vann- og avløpsanlegg

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune v/Vann-og avløpsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:231 Bnr:631

Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.2009 - Dokumentnr: 464246 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/2350

12.02.2010 - Dokumentnr: 111960 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/2224

18.08.2010 - Dokumentnr: 612198 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 150/1852

#### **FORSIKRINGSELSESKAP**

Gjensidige forsikring

#### **POLISENUMMER**

80724617 1

#### **OM SAMEIET**

Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 består av 28 boligseksjoner.

Epost: sverresgate10@gmail.com

Sameiet har en facebookside hvor det legges ut informasjon, og der beboere kan kommunisere.

Seksjon 1 og 2 er kjellerlokalet til sameiet. Dette er blitt bodområder på bygget.

Systemnøkler til inngangsdør, kjeller og bodarealer bestilles hos Styret.

Skilt til postkasse bestilles via Postens hjemmeside. Styret vil i den forbindelse opplyse om at alle eiere er pliktig til

å ha oppdaterte skilt på postkassen.

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF).

Sameiet har felles sykkelbod. Det er en dør rett til venstre for inngangsdøren du kommer inn fra i bakgården.

Sameiet har ikke vaktmester/portner. Steinar Moe Eiendom ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold av fellesarealene ute.

Sameiet har avtale med renholdstjeneste med Trappevask Service AS. Renholdet skjer på tirsdager.

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 80724617.

Seksjon 3 har egen vv og får tilbakebetaling for dette i felleskostnader. (leilighetene ut mot Sverres gate, 4 stk., har egne vv og det er derfor ikke inkludert). Dette i følge styret på mail 15.05-2026.

#### KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Styret vil i kommende femårsperiode forholde seg til vedlikeholdsrapporten utformet av selskapet Opak i forbindelse med planlegging av fremtidig vedlikehold.

Det bemerkes at de mest kostbare vedlikeholdsoppgavene for sameiet er gjennomført i henhold til planen. I kommende femårsperiode bør følgende prioriteres:

Oppgradering/vedlikehold av vinduer, vegger i fellesarealer, maling av rekkverk i trapperom, brannvarslingsanlegg i fellesarealene og normalt gulvvedlikehold.

#### Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad mm.

Forefallende arbeid blir tatt fortløpende. Ingen planlagte større prosjekter. Vinduer må på et tidspunkt skiftes, men her har seksjon 3 allerede skiftet 2 stk. på eget initiativ. Dette i følge styret på mail 15.05-2026.

#### ANDEL FELLESGJELD

Kr. 146 266,- pr. 11.05.2026

#### LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har to lån med følgende vilkår:

Lånenummer: 16368471708, DNB Bank ASA (Utskiftning av ventilasjonsanlegget)

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.65% pa.

Saldo per 11.05.2026: 1 663 141

Andel av saldo: 144 842

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2044 )

Lånenummer: 16362084168, DNB Bank ASA (Oppussing av fasaden)

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.65% pa.

Saldo per 11.05.2026: 2 696 124

Andel av saldo: 1 424

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2040 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 421 381,-

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 375 250,-

Sameiet har lagt til rette for individuell nedbetaling på hele eller deler av andel fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling kan foretas to ganger per år ved terminforfall 10.03 og 10.09 på sameiets felleslån. Dersom andel fellesgjeld innfris for denne boligen, vil felleskostnader utgjøre ca. kr. 8 918,- per måned med dagens felleskostnader.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 54 618,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

I følge selger den 09 mai har sameiet god likviditet (710 000 kr på konto ved utgangen av 2025).

#### **SIKRINGSFOND**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

#### **FORRETNINGSFØRER**

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

#### **FORKJØPSRETT**

Sameiet praktiserer ikke forkjøpsrett.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjennelse av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Dyrehold er i alminnelighet tillatt, så lenge det ikke er til plage for andre seksjonseiere. Ved gjentatte klager på dyr, kan styret beslutte å forby dyret.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er innhentet og er inkludert i salgsoppgaven.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Det er dugnad, men ikke noen plikt å delta. Steinar Moe Eiendom tar seg av det meste som trengs å gjøres, så dugnaden er mest for det sosiale.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Notar AS og eiendomsmeglingsforetakene som er en del av Notar-kjeden, har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget:

- Søderberg & Partners leverer boligselgerforsikring
- Søderberg & Partners leverer boligkjøpeforsikring
- Overo, leverandør av digitale oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoller, tilbyr avtale om strøm, alarm og bredbånd.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger tilbys i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

##### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting. Den som har ervervet seksjonen i strid med forbudet vil i et slikt tilfelle, frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaringsrapport av eiendommen samt innhentning av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

02.06.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

#### **MEGLER**

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 19 500,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser. Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

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

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmeidleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmeidlerer er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmeidler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at meidler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. 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 meidler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmeidler 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 Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

#### **VEDLEGG**

- Tilstandsrapport, datert 07.05-2026
- Egenerklæringsskjema, datert 14.05-2026
- Boliginformasjon, datert 11.05-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

#### **BUDGIVNING**

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud.

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



# Vedlegg

## SVERRER GATE 10


- Tilstandsrapport, datert 07.05-2026
- Egenerklærings skjema, datert 14.05-2026
- Boliginformasjon, datert 11.05-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løseliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet over 2 plan

 Sverres gate 10, 0652 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 231, bnr. 631, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 124 m<sup>2</sup> BRA-i: 121 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2026

Rapportdato: 14.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1889

Eiendomsverdi ref nr: HQ3117

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



### TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 1 og 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller samt 2 lave boder/krypekott i leiligheten.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklimateknikk kan være strengere.

Nynnredet fra tidligere næring i 2010, videre renoveret i 2021 og ytterligere oppgradert de siste år.

Opprinnelig hesteskofabrikk. Grove bjelker og teglstein preger leiligheten.

Kjøkken fra 2021, bad i 1 etg fra 2023 og i 2 etg fra 2010/2020.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

## Selveierleilighet over 2 plan - Byggeår: 1878

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1988  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2022  
Malt glatt malt hovedytterdør. (ikke brannklassifisert)  
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Nivåforskjell på flere gulv. Veggene har malte plater og åpen teglmur. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gjelder soverommene i 1 etg: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i 1 etg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15. Saltutslag på en teglstein i et av soverommene i 1 etg. Utførede vegger dels under terreng er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på vegger på befaringsdagen. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent. Bygningen har krypkjeller under 1 etasje i trebjelkelag og stubbegulv.

Adkomst fra felles trappegang-lav ståldør. Boligen har lakkert/malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet i 2 etg fra 2010/2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og plass til tørketrommel i veggnisje. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Dokumentasjon fra rørlegger og membran. Egeninnsats fliser. Bygget i 2010-senere overflateoppusset i 2020 samt ny innredning. Iflg. tidligere egenerklæring fra 2020. (Ny membran på begge bad i 2020. Utført av Membran Service v/Czajkowski. Orgnr. 924986891) Nisje til tørketrommel er bygget inn i vegg til kottrom/bod. Downlights i himling. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk er målt til 13-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Fall mot hovedsluk er målt til -2-5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det bemerkes dels tildekkede skruer til klemring i sluk. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Baderommet i 1 etasje fra 2023 har innredning med toppmontert møbelservant, veggmontert toalett, innfliset badekar og opplegg til vaskemaskin.

Dels demonterbart badekar/bakside.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Veggene har fliser. Taket er malt. LED strimer i tak og nisjer. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Målene er omtrentlige og kan avvike grunnet badekar er plassert over sluk. Det er antatt plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere en 5 år med garantier. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikeakjøkkenet fra 2021 har innredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på begge bad med stoppekraner. Rørskapene er fra 2010 og 2023. Det er avløpsrør av plast og nyere støpejern/MA. Boligen har mekanisk ventilasjon med til og fraflutt. Aggregat er plassert på yttertak.

# Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser: Det kan være noe støyende ventilasjon i 1. etg.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010 plassert i kjellerboden.

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Varmekabler.

Det bemerkes: Løst callinganlegg ved inngang/kjøkken.

Automatsikringer med skap i stue v/trapp.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

2 nye brannslukkere i 2026

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Eier opplyser dog:

Jeg har hatt med radon-måleutstyr hjem fra jobb og målt i 1. etg. (jeg jobber med miljøkjemi).

Det var ikke radon, men har dessverre ingen rapport på dette siden jeg gjorde det selv.

Kan også legge til at jeg har målt for VOC, som er helseskadelige kjemikalier i luften, og det var heller ingen utslag der.

Dette var også noe jeg gjorde på eget initiativ gjennom jobb, litt på bakgrunn av at dette er et gammelt industribygg, så ville sjekke om det var noe gammel forurensning som lakk inn før vi lagde rom til barna der.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet over 2 plan

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Bad er ikke inntegning i 1 etg.

Endret plassering av soverom.

Annet/Branncelle:

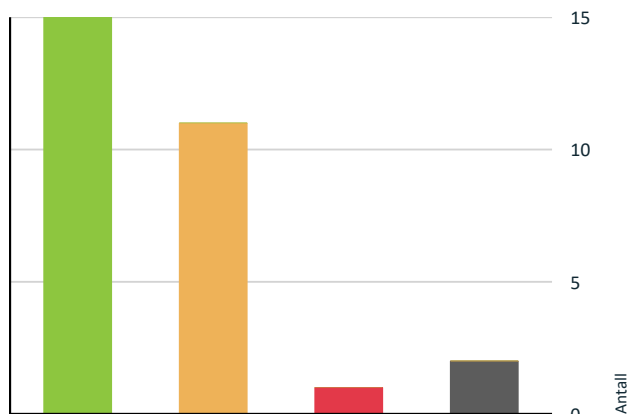
Det er ikke gjennomført søknadsprosess mot kommunen for innvendige boder med halv takhøyde.

Disse ble inkludert i leiligheten av tidligere eier med tillatelse fra sameiet.

Godkjenning krever oppgraderinger med legging av gips i tak (se rapport fra Firesafe).

# Sammendrag av boligens tilstand

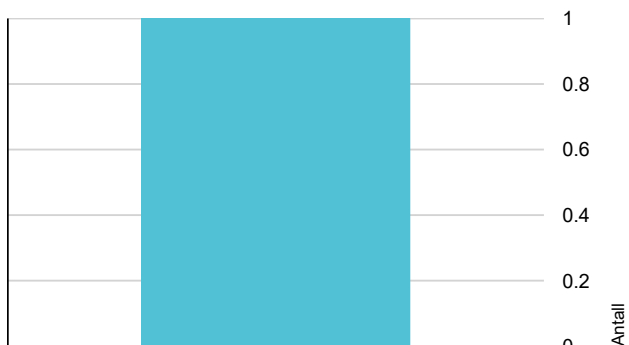
## Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 - 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

## Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

### Selveierleilighet over 2 plan

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

- Utendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

- Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

- Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

- Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

- Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

- Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

# Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET OVER 2 PLAN

**Byggeår**  
1878

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra historisk artikkel.

**Anvendelse**

Leiligheten er bebodd av eiere.

**Standard**

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2022	Ombygging	Flyttet 2 soverom fra 2 til 1 etg.
------	-----------	------------------------------------

	Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.
--	---------------	---

## UTVENDIG

### TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. 1988

**Årstall:** 1988      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Dugg/punkttert glass i et buet vindu på stue- det kan ikke utelukkes flere er punkterte da dette krever spesifikke lys- og temperaturforhold.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Dugg i et vindusglass i stue

### TG 2 Vinduer - 1

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 2022

**Årstall:** 2022      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Trebenker/blomsterbrett i vinduskarmene til vinduer i 1. etg. har slått seg i etterkant av vindusbytte.

Dette har ført til at vinduene er litt vanskelige å lukke dersom de åpnes med sidehengslene.

Det har vært fagfolk (Hussbyggerne AS) og vurdert mulig vanninntrenging, hvorpå det ble installert vindusbeslag på undersiden av vinduene ute og ekstra fugging ute og inne.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Malt glatt malt hovedytterdører. (ikke brannklassifisert)

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).



Klassifisert entredør til trappegang

## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Nivåforskjell på flere gulv.

Veggene har malte plater og åpen teglmur.

Innvendige tak har malte flater.

**Årstall:** 2021      **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

I overgangen mellom teglsteinmur og gips/tre er det brukt en mørtelmasse som ikke er godt egnet, da denne noen steder sprekker opp og drysser.

Annet eier opplyser:

Vi tror at teglsteinmuren bak kjøkkenbenken ikke har fått påført nytt puss i fugene («slemming»), da det trekker litt kaldt langs gulvet inntil kjøkkenbenken om vinteren (forrige eier installerte kjøkkenet).

Det er også en tynn stripe (10 cm) i teglsteinsveggen i stuen, hvor det tidligere har vært en lettvegg, hvor det heller ikke er utført slemming. Vi har ikke merket trekk fra dette.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

2. etasje: Målt vilkårlig +/- 19 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 28 mm skjevhet på stuegulv.

1. etasje: Målt vilkårlig +/- 10 mm skjevhet på hall m/trappegulv. Målt vilkårlig +/- 7 mm skjevhet på ganggulv.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gjelder soverommene i 1 etg: Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom i 1 etg. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 15.

Saltutslag på en teglstein i et av soverommene i 1 etg.

Utforede vegger, dels under terreng som her er erfaringsmessig en risikokonstruksjon med hyppig skadefrekvens. Ingen unormale utslag på vegger på befaringsdagen.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltagning er foretatt med pigger i svill uten unormale utslag.

## TG 2 Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under 1 etasje i trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst fra felles trappegang-lav ståldør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

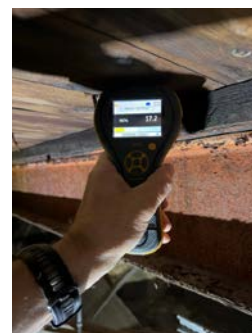
Spor av rotter i krypkjeller.

17 % vektall målt på undertak i krypkjeller

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.



17 % vektall målt på undertak i krypkjeller

# Tilstandsrapport



Krypkjeller

## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Garderobeskap.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Dokumentasjon fra rørlegger og membran. Egeninnsats fliser. Bygget i 2010-senere overflateoppusset i 2020 samt ny innredning. Iflg. tidligere egenerklæring fra 2020. (Ny membran på begge bad i 2020. Utført av Membran Service v/Czajkowski. Orgnr. 924986891) Nisje til tørketrommel er bygget inn i veggen til kottrom/bod.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Downlights i himling. Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot hjelpesluk er målt til 13-18 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm. Fall mot hovedsluk er målt til -2-5 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 8 mm.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Ved en større vannlekkasje kan vann renne inn i boden/krypkottet.

### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det bør installeres en list e.l. langs gulv på bad i 2. etg. ved døren inn til bod/krypkottet.

### 2. ETASJE > BAD

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Det bemerkes dels tildekkede skruer til klemring i sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Hjelpesluk i dusjsone



Hovedsluk med banemembran

### 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Baderommet i 2 etg fra 2010/2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og plass til tørketrommel i veggnisje.

**Årstall:** 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er ikke plugget hull i baderomsgulv for avløpsrør fra feks vaskemaskin.

Antatt drenshull fra toalettet er tettet igjen-må åpnes for og ha funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Kontroll/utbedring av rørlegger anbefalles for og avdekke faktiske forhold.



Det er ikke plugget hull i baderomsgulv for avløpsrør fra feks vaskemaskin.



Rørpropplegg i servantskap

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. LED strimer i tak og nisjer.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm i dusjsone . Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Målene er omtrentlige og kan avvike grunnet badekar er plassert over sluk.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

## 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er antatt plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2023 **Kilde:** Faktura e.l

### Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

# Tilstandsrapport

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon/rens.



Bilde under badekar mot sluk

1. ETASJE > BAD

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Baderommet i 1 etasje fra 2023 har innredning med toppmontert møbelservant, veggmontert toalett, innfliset badekar og opplegg til vaskemaskin.

Dels demonterbart badekar/bakside.

Årstall: 2023 Kilde: Faktura e.l



Røropplegg i servantskap

1. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nyere en 5 år med garantier.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Årstall: 2022 Kilde: Faktura e.l

## KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Ikeakjøkkenet fra 2021 har innredning med glatte fronter fra 2022. Benkeplaten er av heltre. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2021 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

### Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

# Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### 1 TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 1 TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på begge bad med stoppekraner.

Rørskapene er fra 2010 og 2023.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende sprutdeksel foran rørene.

Samlestokkene i rørskap er ikke festet.

Eier opplyser:

Det er en «kjellerlukt» inne i fordelerskapet på badet i 1. etg. Dette mener vi kommer fra en gammel krypkjeller tilhørende sameiet. Dette er drøftet med sameiet, men det er per nå ingen konkrete planer om tiltak i denne krypkjelleren. Vi har ikke ansett dette som viktig, da lukten ikke merkes i selve baderommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



Rørskap på baderomsvegg i 1 etg



Rørskap på baderomsvegg i 2 etg

### 1 TG 1 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og nyere støpejern/MA.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med til og fraluft.

Aggregat er plassert på yttertak.

Eier opplyser: Det kan være noe støvende ventilasjon i 1. etg.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1 TG 1 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2010 plassert i kjellerboden.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport



Bereder i kjellerbod med Waterguard/vannsikring



Datasheet bereder

## ! TG IU Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovner. Varmekabler.  
Det bemerkes: Løst callinganlegg ved inngang/kjøkken.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Det bemerkes løst callinganlegg ved inngang/kjøkken.

## Elektrisk anlegg

*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.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

### Beskrivelse

Automatsikringer med skap i stue v/trapp.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2010 Bygget ble omgjort til leiligheter i 2010, så vi antar at det elektriske anlegget var nytt da.  
Det er også gjort arbeider på anlegget i 2017 (se svar på spm om tilleggsarbeider)**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det bemerkes: det er ikke forelagt samsvarserklæring på alle elektriske arbeider.**

**Samsvarserklæring fra Elektris etter utbedring av merknader under. Dateret 25.08.2022.**

**El-arbeid ifm nytt bad i 1. etg (varmekabler, led-striper): FEL Elektro AS. Vi har dokumentasjon på el-arbeidet i «boligmappa.no» med bilder etc, samt kvitteringer fra Drammen VVS, som pusset opp badet.**

**Det ble lagt varmekabler i yttergang ifm oppussing i 2025. Dette ble utført av Husbyggerne AS.**

**Før innflytting ble det gjort en endring av romløsningen. Dette ble utført av et firma som het LVL AS, hvor de stilte med elektriker for å legge opp/flytte stikkontakter. Da vi senere hadde elektriker fra Elektris (del av Boligelektrikeren) på besøk ifm at vi ønsket flere stikkontakter, ble det påpekt at noe av arbeidet som LVL AS hadde utført ikke oppfylte kravene. Det ble derfor tatt en gjennomgang av dette og utbedret iht til kravene (se beskrivelse under).**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Det er så vidt vi vet ikke utført el-tilsynsrapport så lenge vi har eid leiligheten, som er 4,5 år.**

# Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Har aldri skjedd**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

**Ukjent**

## Generell kommentar

Det foreligger ikke forelagt alle samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten.

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.

Luke over kjøkkenbenk med div. elektrisk. (ikke vurdert av takstmann)



Automatsikringer med skap i stue v/trapp.



Kursoversikt



Luke over kjøkkenbenk med div. elektrisk. (

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

2 nye brannslukkere i 2026

Flere røykvarslere.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Det ikke foretatt radonmålinger, og er bygget heller ikke utført med radonsperre.

Eier opplyser dog:

Jeg har hatt med radon-måleutstyr hjem fra jobb og målt i 1. etg. (jeg jobber med miljøkjemi).

Det var ikke radon, men har dessverre ingen rapport på dette siden jeg gjorde det selv.

Kan også legge til at jeg har målt for VOC, som er helseskadelige kjemikalier i luften, og det var heller ingen utslag der.

Dette var også noe jeg gjorde på eget initiativ gjennom jobb, litt på bakgrunn av at dette er et gammelt industribygg, så ville sjekke om det var noe gammel forurensning som lakk inn før vi lagde rom til barna der.

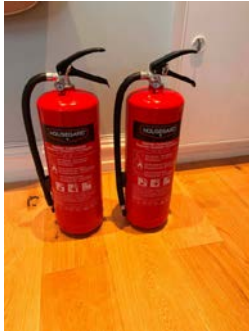
**Vurdering av avvik:**

# Tilstandsrapport

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



2 nye brannslukkere i 2026

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

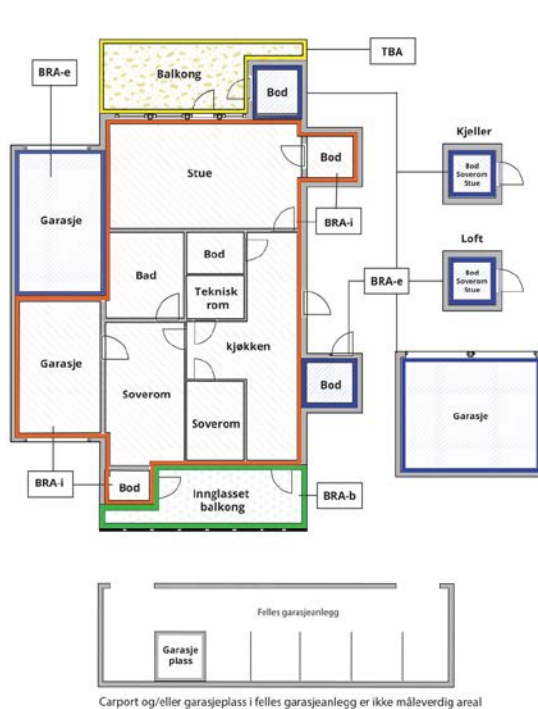
## Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## Selveierleilighet over 2 plan

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	76			76	
1. Etasje	45			45	
Kjeller		3		3	
<b>SUM</b>	<b>121</b>	<b>3</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>124</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Stue/kjøkken, soverom, entré, bad		
1. Etasje	Entré, hall m/trapp, bad, gang, kott, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

2. etg: Takhøyde kjøkken ca. 246 cm.

1. etg: Takhøyde Hall m/trapp 216 cm, gang 231 cm.

Krypkott innenfor bad på ca. 6 kvm med 133 cm takhøyde under bjelker.

Krypkott innenfor trapperom/kjøkken på ca. 11 kvm med 119 cm takhøyde under flertall av bjelker.

Eier opplyser: Rommene er ikke godkjente, og må oppgraderes for å tilfredsstille brannklasse EI60.

Leiligheten disponerer 1 netting kjellerbod på 3,4 kvm ved gulv. Stor takhøyde på 3,5 meter. Mrk. Umerket.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Ombygget fra opprinnelig løsning.

Bad er ikke inntegning i 1 etg.

Endret plassering av soverom.

Annet/Branncelle:

Det er ikke gjennomført søknadsprosess mot kommunen for innvendige boder med halv takhøyde.

Disse ble inkludert i leiligheten av tidligere eier med tillatelse fra sameiet.

Godkjenning krever oppgraderinger med legging av gips i tak (se rapport fra Firesafe).

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

*Kommentar:* Se liste under oppussinger/modernisering- Opplysninger om eiendommen.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2026	Tore Jan Fevang Christian Totland	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	231	631		3	567 m <sup>2</sup>	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

### Adresse

Sverres gate 10

### Hjemmelshaver

Totland Christian, Faber Mona Elise

### Kommentar

### Boligselskap

Eierseksjonssameiet  
Sverres Gate 10

### Felles formue

Kr. 54 618 31.12.2025

### Eierandel

150 / 1852

### Felles gjeld:

Kr. 147 693 31.12.2025

### Forretningsfører

Oslo og Omegn  
Boligforvaltning AS

### Organisasjonsnr

996096017

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

### Regulering

Ikke kontrollert.

### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringdagen.

### Oppussing og modernisering

Oppussing og oppgraderinger (opplyst av eier i mail)

Oppussing og oppgraderinger

2026:

-Installerte gipsplater i «fordypninger» bak kjøkkenbenk med kunst av frest tre (egeninnsats, kunsten er kjøpt).

-Installert beskyttelsesplate i herdet glass over teglsteinmur bak komfyr (egeninnsats).

2025:

-Pusset opp yttergang i 1. etg. med nytt gulv, gulvvarme og ny inngangsdør (Husbyggerne AS)

-Renset/spylt avløpsrør til kjøkkenet (24t Oslo Rørservice AS).

-Reparert defekt Water Guard på bad, kjøkken og ved varmtvannsbereider i kjellerbod (24t Oslo Rørservice AS).

-Nye håndtak på alle vinduer i 2. etg. (egeninnsats).

-Lagt ut gift mot skjeggkre i mai 2025 (utført av Ocab). Det er ikke gjort observasjon av skjeggkre siden.

-Reparert mindre skade på mur ved vindu på soverom i 2. etg. (Husbyggerne AS).

2023

-Installerte ny glass-skyvedør til dusjrom i 2. etg. (Sanipro Altis Line / Black line, Drammen VVS).

-Oppgraderte trapp fra 1.-2. etg. med parkett i trinnene og rekkverk (egeninnsats).

-Totalrenovert bad i 1. etg. (Drammen VVS).

-Nytt toalett på bad i 2. Etg. (Drammen VVS).

-Ferdigstille "rom" til tørketrommel på bad i 2. etg. med ny flis og opplegg til el. (Drammen VVS)

2022

-Endret romløsning: 2 soverom i 2 etg. ble til stue. Stue i 1. etg. ble til 2 soverom og ekstrastue (LVL AS).

-Installert nye 3-lags vinduer i 1. etg, med foliering for redusert innsyn (LVL AS).

-Fikk installert flere stikkontakter (Elektris).

-Fikk lagt opp jording til stikkontakter i 2. etg. og installert overspenningsvern i sikringsskap (Elektris).

-Nye fronter på alle kjøkkenskap/skuffer (IKEA, egeninnsats).

-Ny oppvaskmaskin.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige forsikring

### Avtalensr

80724617

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles forsikring for sameiet.

Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

## Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.05.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	07.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. Næring til leiligheter.	22.06.2012	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger 1. etg	05.12.2012	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- Elektris AS	25.08.2022	Se fane elektrisk anlegg	Gjennomgått		Nei
Tegninger 2. etg	05.03.2010	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Drammen Vvs AS	08.05.2023	Renovering av bad i 1 etg.	Gjennomgått		Nei
LVL AS	02.02.2022	2 nye vinduer med monering.	Gjennomgått		Nei
Ocab protokoll	26.05.2025	Tiltak mot skjeggkre.	Gjennomgått		Nei
Drammen VVS AS	24.01.2021	Montering av bad i 2 etg.	Gjennomgått		Nei
Membran service Czajkowski	09.09.2020	Banemembran bad i 2 etg.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	14.05.2026	
3	15.05.2026	
4	15.05.2026	
5	15.05.2026	
6	15.05.2026	Nye opplysninger rundt bad i 2 etg.
7	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerrelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- ~~Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.~~

Oppdragsnr.: 16592-1889

Befaringsdato: 07.05.2026

Side: 24 av 25

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://samtykke.vendu.no/HQ3117>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0026/26	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mona Elise Faber	Christian Totland
Gateadresse	
Sverres gate 10	
Poststed	Postnr
OSLO	0652
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	<input type="text" value="2021"/>
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	<input type="text" value="4"/>
Antall måneder	<input type="text" value="5"/>
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	<input type="text"/>
Polise/avtalnr.	<input type="text"/>

Document reference: 18-0026/26

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: MEF, CT

1

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bad 2. etg.: Oppsprukket mørtel mellom fliser på et hjørne inn til tørketrommel. Dette er en kosmetisk feil. Bad 1. etg.: Sluk til badekar er plassert i dusj-sonen. Tanken er at badekaret skal kunne fjernes og at dette området skal kunne fungere som et dusjrom. Men dette gjør at sluket er vanskelig å komme til (presisert i takstrappert). Henviser ellers til takstrappert.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad 1. etg.: Drammen VVS totalrenovert bad i 1. etg. i 2023. Bad 2. etg.: Drammen VVS installerte nytt vegghengt toalett og skyvedør til dusjrom på bad i 2. etg., samt flisla "taket" i rom til tørketrommel og la opp el. til tørketrommel. Det ble installert nytt speil med lys.

Arbeid utført av

Drammen VVS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Bad i 1. etg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renset/spylt avløpsrør til kjøkkenet i desember 2025.

Arbeid utført av

24t Oslo Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det er saltutslag på én murstein ved vindu på innerste soverom i 1. etg. Det har vært fuktmerker i vinduskarm på samme side. Men dette har blitt utbedret av fagfolk (Husbyggerne AS) ved å etterfuge og legge beslag under vinduer utvendig i desember 2025. Det har ikke blitt observert fukt siden.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Noe skjevhet i gulv (se takstrappert). I skjøter mellom murvegg og gips/tre er det brukt en mørtelmasse som ikke er elastisk. Denne har derfor sprukket opp noen steder, og det har til tider drysset litt (se takstrappert)

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært observert skjeggkre. Men etter at Ocab la ut gift i mai 2025 har vi ikke observert skjeggkre.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Fikk lagt opp jording til stikkontakter i 2. etg. og installert overspenningsvern i sikringssskap. Sameiet oppgraderte ventilasjonsanlegget i bygget i 2024.

Arbeid utført av

Elektris

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabilitering av fasade i 2020, inkl. malt vinduer og balkongdører utvendig. Nye sålbenkbeslag på alle vinduer. Montert varmekabler i takrenner og tak mot bakgård.

Arbeid utført av

Vet ikke firma. Før vi flyttet inn.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Se takrapport vedrørende godkjenning av innvendige boder med halv takhøyde. Som nevnt i takrapport ble det under befaring observert dugg i øvre del av et vindu i stuen. Sameiet er ansvarlig for vinduer, og har vedtatt at disse skiftes ut fortløpende ved behov.

### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei  Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det har vært observert skjeggkre i kjellerboder.

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Elise Faber	70fc09441caf51afcc6cda2 1062beb73bd31d82f	14.05.2026 18:33:28 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Christian Totland	b36efa40e30debf18bd16 eeaaed45bdffb6c8a47	13.05.2026 18:43:35 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0026/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 1 av 3



Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10	<b>Vår ref.:</b> 613/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 01.09.1982
SVERRES GATE 10	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.05.1982
0652 OSLO	<b>Eiere:</b> Christian Totland, Mona Elise Faber	
<b>Organisasjonsnr:</b> 996 096 017	<b>Seksjonsnr:</b> 3	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innev. måned:</b>	<b>11 285</b>	
Felleskostnader:	Kabel-TV / Bredbånd	650
	Avdrag IN-lån	358
	Refusjon varmtvann	-345
	Felleskostnader	8 613
	Avdrag IN-lån	5
	Renter IN-lån	796
	Renter IN-lån	8
Objekt:	Parkering ( 6131 - 2 )	1 200

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	146 266	Gjeld siste årsoppg.: 147 693
Klient ajourf. lån:	6 811 729,96	Klient gj. s. årsoppg.: 4 414 891

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16362084168, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 167

Saldo per 11.05.2026: 2 696 124

Andel av saldo: 1 424

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2040 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 421 381

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 375 250

Lånenummer: 16368471708, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 11.05.2026: 6.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 215

Saldo per 11.05.2026: 1 663 141

Andel av saldo: 144 842

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 31.03.2044 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Gina Marie Holth

Adresse: Sverres gate 10

Postnr/-sted: 0652 OSLO

E-post: sverresgate10@gmail.com

## 5: Restanse felleskostnader pr. 11.05.2026

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2025

Annen formue:	54 618	Gjeld:	147 693	Andre inntekter:	3 806
		Utgifter:	10 579		

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 2 av 3



Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10	<b>Vår ref.:</b> 613/3	<b>Fødselsdato eier:</b> 01.09.1982
SVERRES GATE 10	<b>Type:</b> Eierseksjonssameie	<b>Fødselsdato medeier:</b> 09.05.1982
0652 OSLO	<b>Eiere:</b> Christian Totland, Mona Elise Faber	
<b>Organisasjonsnr:</b> 996 096 017		

## 7: Pålydende

Pålydende: Opprinnelig innskudd:  
Seksjonsnr: 3 Partialobligasjonsnr:

## 8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 231/631 - seksjon:3

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

## 9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA      Polisenr: 80724617

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0101

Etasje:      Oppvarmingstype: Uspesifisert

Heis: Ja

Parkeringstype: Uspesifisert parkering ()

Systemlås: Nei      Antall rom:

Husdyrhold: Se husordensregler      Oppr. antall rom:

Livsløp standard: Nei      Kategori: Leilighet

Fasiliteter:

### TV OG BREDBÅND

Sameiet har avtale med Telia AS

### GENERELT

Seksjon 1 og 2 er kjellerlokalet til sameiet. De leies pr 24.01.2013 ikke ut.

Sameiet har heis.

### VAKTMESTER OG RENHOLD

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 har ikke vaktmester/portner.

Steinar Moe Eiendom ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold av fellesarealene ute.

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 har avtale med renholdstjeneste med Trappevask Service AS. Renholdet skjer på tirsdager.

### KORTTIDSUTLEIE

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

### VEDLIKEHOLD

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

### AVTALE OM SÆRFORDELT LÅN MED INNBETALINGSMULIGHET

Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 L har etablert avtale om særfordelt lån med innbetalingsmulighet 16362084168.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10.

september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.

Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Årsmøte 2024: vedtatt IN-ordning på lagets andre lån.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Pia Nygaard

Dato utkjørt: 11.05.26 Side 3 av 3



Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10  
SVERRES GATE 10  
0652 OSLO

**Vår ref.:** 613/3  
**Type:** Eierseksjonssameie  
**Eiere:** Christian Totland, Mona Elise Faber

**Fødselsdato eier:** 01.09.1982  
**Fødselsdato medeier:** 09.05.1982

**Organisasjonsnr:** 996 096 017

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### NØKLER, SKILT

Systemnøkler til inngangsdør, kjeller og bodarealer bestilles hos Styret.

Skilt til postkasse bestilles via Postens hjemmeside. Styret vil i den forbindelse opplyse om at alle eiere er pliktig til å ha oppdaterte skilt på postkassen.

Annen informasjon:



# Innkalling til årsmøte



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo

Telefon: 22 12 23 40

E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Eierseksjonssameiet Sverres  
Gate 10**

**årsmøte 2026**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Torsdag 23.04.2026, kl 18:00

Sted: Fysisk 1. etasje i Sverres gate  
10, ved postkassene

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

---

### **FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 torsdag 23.04.2026.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

# **Årsmøte i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10**

Torsdag 23.04.2026, kl 18:00

Fysisk 1. etasje i Sverres gate 10, ved postkassene

## **1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10**

**1.1 Valg av møteleder**

**1.2 Opptak navnefortegnelse**

**1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**

**1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Årsmelding 2025**

## **3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026**

**3.1 Årsregnskapet for 2025**

**3.2 Disponering av årets resultat**

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

**3.3 Revisjonsberetning**

**3.4 Orientering om budsjett for 2026**

**3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 70.000,-

## **4. Forslag**

Det har ikke kommet inn noen forslag til styret fra seksjonseiere om endringer eller ønsker.

## **5. Valg av tillitsvalgte**

**5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder Gina Marie Holth er ikke på valg.

**5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

- Styremedlem som har fullført sin periode: Christian Totland
- Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Selma Lyche Campos

**5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Vegard Emaus og Helene Rød.

## **6. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

Oslo, 18.03.2026

Styret i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

Styreleder, Gina Marie Holth  
Styremedlem, Christian Totland  
Styremedlem, Selma Lyche-Campos  
Varamedlem, Vegard Emaus  
Varamedlem, Helene Rød

# ÅRSMELDING 2025



# Årsmelding 2025 for Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gina Marie Holth  
Styremedlem, Christian Totland  
Styremedlem, Selma Lyche-Campos  
Varamedlem, Vegard Emaus  
Varamedlem, Helene Rød

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på Epost ikke angitt

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996096017. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 30 boligenheter og ingen andre enheter.

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 har ikke vaktmester/portner.

Steinar Moe Eiendom ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift, renhold og løpende vedlikehold av fellesarealene ute.

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 har avtale med renholdstjeneste med Trappevask Service AS. Renholdet skjer på tirsdager.

## Bredbånd, kabel-tv

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

## Nøkler, skilt

Systemnøkkel til inngangsdør, kjeller og bodarealer bestilles hos Styret.

Skilt til postkasse bestilles via Postens hjemmeside. Styret vil i den forbindelse opplyse om at alle eiere er pliktig til å ha oppdaterte skilt på postkassen.

## Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig for fellesområdene hvor det er montert brannslange i hver etasje ved nødtrappen.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i EIERSEKSJONSSAMEIET SVERRES GATE 10, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)

Brann- og eksplosjonsvernloven

Forurensningsloven

Arbeidsmiljøloven

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

Følgende er gjort i år:

## Forsikring

Eiendommen til Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 80724617.

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

Forsikringen er en fullverdiforsikring, det vil si at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no) eller til styret.

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

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2014: Nytt tak. Etterisolering og erstatning av gammel takkonstruksjon. Samt montering av duepigge.

2014: Gjennomgang av røranlegg: herunder rør i rørsystem, samt byttet diverse armaturer.

2015: Ny heis fra KONE

2015: Diverse reparasjoner på fasade bygg

2016: Gjennomgang av ventilasjonssystem, samt utskiftning av filtre.

2016: Oppgradering av belysning i trapperom

2017: Nedløpsrør montert fra balkonger

2017: Oppgradering av elektrisk anlegg i fellesarealer (2-5. etasje)

2018: Ferdigstilling av utvendig belysning, service av heis og ventilasjon

2019: Skiftet pakninger i varmtvannsrør i alle leiligheter, duepigger i små vindu ved innebygde balkonger, reparasjoner etter vannlekkasje i 4. og 5. etg

2020: Totalrehabilitering av fasade. Malt vinduer og balkongdører utvendig. Nye sålbenbeslag på alle vinduer. Utbedret belysning og lettere oppussing av inngangsparti i 1. etasje. Montert varmekabler i takrenner og tak mot bakgård. Boning av gulv i fellesarealer.

2021: ikke utført noe større rehabilitering eller vedlikehold

2022: Diverse elektrisk vedlikehold. Ingen større renovasjoner.

2023: Utbedringer av fasade i regi av Pussmester, etter 2 års befarung.

Gjennomgang og innhenting av tilbud, for rehabilitering av felles ventilasjonsanlegg.

2024: Montering og oppgradering av nytt ventilasjonsanlegg.

2025: Ny hovedinngangsdør + (januar 2026 vinduer fellesarealer 5. etasje syd).

Nye taklamper i fellesarealer i 5. etasje.

#### KOMMENDE 5-ÅRS PERIODE:

Styret vil i kommende femårsperiode forholde seg til vedlikeholdsrapporten utformet av selskapet Opak i forbindelse med planlegging av fremtidig vedlikehold.

Det bemerkes at de mest kostbare vedlikeholdsoppgavene for sameiet er gjennomført i henhold til planen. I kommende femårsperiode bør følgende prioriteres:  
Oppgradering/vedlikehold av vinduer, vegger i fellesarealer, maling av rekkverk i trapperom, brannvarslingsanlegg i fellesarealene og normalt gulvvedlikehold.

### Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet 15 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, dugnad mm.

18.03.2026

Godkjent elektronisk av styret i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

Årsmeldingen er godkjent av styret 18.03.2026

# ÅRSREGNSKAP 2025



## Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	2 102 479	2 164 287	2 107 858	2 147 879
<b>Sum</b>		<b>2 102 479</b>	<b>2 164 287</b>	<b>2 107 858</b>	<b>2 147 879</b>
<b>Sum</b>		<b>2 102 479</b>	<b>2 164 287</b>	<b>2 107 858</b>	<b>2 147 879</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	90 781	85 579	82 100	99 000
Lønn og honorar	3, 4	62 755	62 755	62 755	79 870
Vedlikehold	5	277 744	2 018 041	245 000	152 000
Eksterne tjenester	6	349 579	91 974	107 700	222 000
Kabel-tv og bredbånd		195 532	183 829	193 200	218 400
Forsikring		202 978	184 193	198 000	212 500
Kommunale avgifter		365 946	336 598	358 000	404 000
Brensel og strøm		93 774	142 084	120 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	24 154	137 496	150 000	161 300
<b>Sum</b>		<b>1 663 243</b>	<b>3 242 549</b>	<b>1 516 755</b>	<b>1 649 070</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>		<b>439 236</b>	<b>-1 078 262</b>	<b>591 103</b>	<b>498 809</b>
Individuell innbetaling fra eiere		547 883	320 425	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>987 119</b>	<b>-757 837</b>	<b>591 103</b>	<b>498 809</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Renteinntekter	8	29 620	28 568	0	0
Rentekostnad	9	327 150	334 040	364 317	286 964
Andre finansposter	10	20 103	18 090	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-277 427</b>	<b>-287 382</b>	<b>-364 317</b>	<b>-286 964</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>11</b>	<b>709 692</b>	<b>-1 045 219</b>	<b>226 786</b>	<b>211 845</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-719 257	-471 916	-164 152	-169 235
Opptak lån		0	2 000 000	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>11</b>	<b>-9 565</b>	<b>482 865</b>	<b>62 634</b>	<b>42 610</b>

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader	12	138 526	108 637
Andre fordringer		0	19 447
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		679 928	712 646
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>818 454</b>	<b>840 730</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>818 454</b>	<b>840 730</b>

## Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Annen egenkapital 1.1		-4 412 807	-3 367 588
Årets resultat	11	709 692	-1 045 219
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13</b>	<b>-3 703 115</b>	<b>-4 412 807</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	4 414 892	5 134 148
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 414 892</b>	<b>5 134 148</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		14 285	8 760
Leverandørgjeld		83 840	87 132
Påløpne renter		1 609	2 006
Annen kortsiktig gjeld		6 944	21 491
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>106 678</b>	<b>119 389</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 521 569</b>	<b>5 253 537</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>818 454</b>	<b>840 730</b>

Oslo 30.04.26

Styret i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Gina Marie Holth  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Selma Lyche-Campos  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christian Totland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

## Individuell nedbetaling av lån

Sameiet inntektsfører årlig alle innfrielse vedr lån hvor man praktiserer individuell nedbetaling. Dette fører til en ekstraordinær inntekt de årene det er gjort innfrielse. Denne type "IN-ordning" i et sameie er ikke pantsikret. Seksjonseierne som har gjort en slik nedbetaling er fortsatt solidarisk ansvarlig for lånene.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	1 251 684	1 207 212	1 251 749	1 333 440
3607 Renter og avdrag	0	78 760	0	0
3612 Inntekt kabel-tv	193 200	182 756	193 200	218 400
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	344 262	245 935	363 757	286 404
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	152 866	121 223	164 152	169 235
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	0	200 001	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	126 000	128 400	135 000	140 400
3690 Andre inntekter	1 200	0	0	0
3900 Andre driftsinntekter	33 267	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>2 102 479</b>	<b>2 164 287</b>	<b>2 107 858</b>	<b>2 147 879</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	10 125	14 531	10 000	7 000
Forretningsførerhonorar	50 712	48 516	50 100	52 000
Annen regnskapsførsel	29 944	22 532	22 000	40 000
<b>Sum</b>	<b>90 781</b>	<b>85 579</b>	<b>82 100</b>	<b>99 000</b>

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	55 000	55 000	55 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755	7 755	9 870
<b>Sum</b>	<b>62 755</b>	<b>62 755</b>	<b>62 755</b>	<b>79 870</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 4 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	223 635	1 863 308	120 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	32 109	144 733	113 000	30 000
6695 Egenandel forsikring	22 000	10 000	12 000	22 000
<b>Sum</b>	<b>277 744</b>	<b>2 018 041</b>	<b>245 000</b>	<b>152 000</b>

## Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	245 940	0	0	117 000
6360 Renhold	84 191	68 730	76 700	85 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	19 447	23 244	31 000	20 000
<b>Sum</b>	<b>349 579</b>	<b>91 974</b>	<b>107 700</b>	<b>222 000</b>

## Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6540 Inventar / kontoutstyr	4 638	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	776	0	0
7190 Leie av parkeringsplass	0	129 600	135 000	137 000
7400 Kontingent HL	2 200	2 130	0	2 300
7720 Generalforsamling / årsmøte	720	0	0	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	3 267	3 055	0	3 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	305	0	0
7772 Andre gebyrer	2 900	0	0	0

Regnskap 2025    Regnskap 2024    Budsjett 2025    Budsjett 2026

**Note 7 - Andre driftsutgifter**

7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 159	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	8 272	1 629	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>24 154</b>	<b>137 496</b>	<b>150 000</b>	<b>161 300</b>

### Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	29 419	28 440	0	0
8059 Andre renteinntekter	201	128	0	0
<b>Sum</b>	<b>29 620</b>	<b>28 568</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8146 Lånenr 1636.20.84168	202 785	242 953	225 390	177 458
8150 Lånenr 1636.84.71708	124 364	91 087	138 927	109 506
<b>Sum</b>	<b>327 150</b>	<b>334 040</b>	<b>364 317</b>	<b>286 964</b>

### Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	20 103	18 090	0	0
<b>Sum</b>	<b>20 103</b>	<b>18 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 11 - Disponible midler

	2025	2024
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>721 341</b>	<b>238 477</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	709 692	-1 045 219
Opptak av langsiktig lån	0	2 000 000
Avdrag langsiktig lån	-719 257	-471 916
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-9 565</b>	<b>482 865</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>711 776</b>	<b>721 341</b>

### Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	138 526	108 637
<b>Sum</b>	<b>138 526</b>	<b>108 637</b>

### Note 13 - Egenkapital

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

## Note 14 - LÅN

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Finansiering av nytt ventilasjonsanlegg.	
Lånenummer:	<b>16368471708</b>	<b>16362084168</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020
Rentesats:	6.65 %	6.65 %
Beregnet innfridd:	30.03.2044	30.03.2040
Opprinnelig lånebeløp:	2 000 000	6 100 000
Lånesaldo 01.01:	1 965 080	3 169 068
Avdrag i perioden:	285 785	433 471
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>1 679 295</b>	<b>2 735 597</b>
Saldo 5 år frem i tid:	1 398 540	2 051 147

## LÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362084168	1	301 728	301 728
	2	174 332	348 664
	2	160 922	321 844
	1	157 569	157 569
	3	154 216	462 648
	4	150 864	603 456
	4	134 101	536 404
	1	1 445	1 445
	1	659	659
	1	608	608
	1	570	570
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368471708	1	146 249	146 249
	2	115 460	230 920
	4	66 710	266 840
	4	61 578	246 312
	1	60 296	60 296
	3	59 013	177 039
	6	57 730	346 380
	4	51 315	205 260

## Resultat og balanse med noter for Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10**

Styreleder	Gina Marie Holth (sign.)	12.04.2026
Styremedlem	Christian Totland (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Selma Lyche-Campos (sign.)	10.04.2026

## BLÅBERG AS



MEMBER OF THE NORWEGIAN ASSOCIATION OF AUDITORS

Til årsmøtet i **Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10**

### Uavhengig revisors beretning

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10** som viser et **overskudd** på **NOK 709 692**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

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

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 13 i årsregnskapet.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til: <https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Aurland, 13.april 2026  
Blåberg AS

Steinar Arild Loven  
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Blåberg AS  
Org/revisor nr: 926 419 757mva  
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland  
Epost: [blaberg@revisor-loven.no](mailto:blaberg@revisor-loven.no)  
Tlf : 90985813  
Medlem i Den norske Revisorforening

Side 2 av 2

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation>

Validate document file:

<https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation>



# PROTOKOLL 2026



# Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10 torsdag 23.04.2026 kl. 18:00 - Fysisk 1. etasje i Sverres gate 10, ved postkassene.

## 1. Konstituering av ordinært årsmøte 2026 i Eierseksjonssameiet Sverres Gate 10

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Gina Holth ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 11 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Selma Lyche-Campos ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Randi Ingeborg Bråten og Katrine Obrestad valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

**Vedtak:**

Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2026**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 70000.

## **4. Forslag**

Det har ikke kommet inn noen forslag til styret fra seksjonseiere om endringer eller ønsker på forhånd.

Det foreslås å avholde dugnad også i år.

Det foreslås å designe ny "logo" til vinduet over inngangspartiet.

Det foreslås å få montert automatisk døråpner.

**Vedtak:**

Dugnad avholdes den 3 juni.

Seksjonseiere undersøker mulighet for nytt design.

Styret undersøker muligheten for å installere automatisk dørpumpe.

## **5. Valg av tillitsvalgte**

### **5.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder Gina Marie Holth er ikke på valg.

**Vedtak:**

Styreleder er ikke på valg, har 1 år igjen av sin periode.

### **5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

- Styremedlem som har fullført sin periode: Christian Totland
- Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Selma Lyche Campos

**Vedtak:**

Selma Lyche-Campos har 1 år igjen av sin periode.

Christian Totland har fullført sin periode.

Håvard Langåsdalet ble valgt for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Vegard Emaus og Helene Rød.

#### **Vedtak:**

Sara Eikeseth og Randi Ingeborg Kolsrud Bråten ble valgt for 1 år.

## **6. Oppløsning og godkjenning av protokoll**

#### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19:20.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: 1 år igjen
- Styremedlem: for 2 år
- Styremedlem: 1 år igjen
- Varamedlem: for 1 år
- Varamedlem: for 1 år

Styreleder, Gina Marie Holth  
Styremedlem, Håvard Langåsdalet  
Styremedlem, Selma Lyche-Campos  
Varamedlem, Sara Eikeseth  
Varamedlem, Randi Ingeborg Kolsrud Bråten

•••

## Husordensregler SVERRER GATE 10

•••

Vedtatt 18. April 2018  
Erstatter tidligere husordensregler fra 2009

Eierseksjonssameiet Sverres gate 10 ledes av et styre valgt på Årsmøter, hvor vedtektene gir styret fullmakt til å utforme Husordensreglene inntil 1 gang per år.

Husordensreglene skal sikre seksjonseiere og leietakere av seksjonene i sameiet trivsel, og regulere forhold nedfelt i vedtektene, samt forhold som kan være til sjenanse for andre. Hensikten med husordensregler er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold, som innebærer orden, ro og hygge i hjemmet for alle. Hver enkelt seksjonseier og leietaker er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.

# Husordensregler for Sverres gate 10

## 1 Generelt

Seksjonseier, seksjonsbrukere og leietakere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at alle brukere av seksjonen og fellesarealer, er kjent med husordensreglene, og at de blir overholdt av disse og/eller andre som gis adgang til seksjonen og fellesarealene. Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

## 2 Ro og Orden

### 2.1 Ro

Det skal være ro i leilighetene/fellesarealene i tidsrommet;  
søndag kveld til fredag morgen fra 23:00-07:00,  
samt i tidsrommet fredag kveld og til søndag morgen 24:00- 09:00.

Reparasjonsarbeider, banking, bruk av drill m.m. er ikke tillatt mellom 20:00-08:00 på hverdager og kl. 20:00-10:00 i helger. På søndag skal det være generell ro. På helligdager er det ikke tillatt med støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

### 2.2 Nabovarsel

Ved større selskapelighet skal det sendes ut nabovarsel, gjerne med oppslag i oppgangen. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

### 2.3 Og orden

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til bygget/gården. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet og skal til enhver tid holdes låst.

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes, slik at de er til sjenanse for andre.

### 3 Fellesarealer

Fellesarealer skal holdes rene og ryddige. Med unntak av barnevogner, rullestoler, rulatorer, mm. er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet, som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende skal enten oppbevares i felles sykkelbod, eller inne i hver enkeltes seksjon eller tilhørende bod.

Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Styret har fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel.

Ved benyttelse av fellesarealer, skal alle ta hensyn til andre beboere. Alle må ha et moderat støynivå og rydde etter seg.

All montering av utstyr som berører husets fasade ellers fellesarealer, innvendig som utvendig, må på forhånd godkjennes av styret.

Inngangsdør, dører til kjeller, fellesrom og bodrom, skal alltid være lukket/låst.

### 4 Seksjoner og oppussing

Skal oppussing foregå utenom oppgitte tider i punkt 2.1, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles om dette. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

### 5 Skilt og nøkler o.l.

Seksjonseier er ansvarlig for at postkasser og ringetablå til enhver tid er utstyrt med skikkelige navneskilt. Løse klistrelapper er ikke tillatt. Om seksjonseier misligholder denne plikten kan styret la dette utføres for eiers regning.

Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert.

Ekstra bestilling av systemnøkler må rettes styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres seksjonseier/nøkkelbestiller direkte.

### 6 Avfallshåndtering og gjenvinning

#### 6.1 Gjenvinning

Som en del av Oslo kommune, er sameiet pålagt å kildesortere avfall. I sameiets avfallsrom, kildesorteres restavfall, matavfall (grønne poser) og plastemballasje (blå poser) i samme beholdere. I egne avfallsbeholdere går papp, papir og drikkekartong.

Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke henges ved siden av beholderne.

Annet avfall som glass- og metallemballasjen, klær og tekstiler, ee-avfall eller annet spesialavfall vises det til gjenvinningsstasjoner i regi av kommunen.

For mer informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/>

#### 6.2 Annet avfall

Avfall i forbindelse med oppussing/flytting må seksjonseiere eller leietakere selv sørge for bortkjøring/fjerning av annet type avfall. Hvis slikt avfall blir etterlatt, vil dette bli fjernet på seksjonseierens egen regning.

I forbindelse med sameiets årlige dugnad, kan seksjonseiere eller leietakere kvitte seg med annet type avfall i en felles container.

## 7 Brannsikkerhet

### 7.1 Brannsikring av egen seksjon

Alle seksjonseiere er pliktet til å sikre sin egen seksjon. Et brannvarslingssystem, som er tilpasset seksjonens størrelse, samt et stk. slukkeapparat.

### 7.2 Rømningsveier og fellesareal

Seksjonseiere og leietakere er alle ansvarlig for ikke å blokkere sameiet rømningsveier, som gjelder i hovedsak alle fellesarealer. Barnevogner og rullestoler må plasseres slik at det ikke er til hinder for rømningsveier.

Se punkt 3, for hva som er tillatt å oppbevare i fellesarealer.

## 8 Dyrehold

Dyrehold er i alminneligheten tillatt, så lenge det ikke er til plage for andre seksjonseiere/leietakere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret, hvis det beviselig er til ulempe for øvrige beboere.

## 9 Utleie av seksjoner

Utleie og eierskifte må meldes skriftlig til styret, med kopi av kontrakten og evt. eierskiftepapirer.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker er kjent med husordensreglementet, og/eller andre som seksjonseier gir tilgang til seksjonen eller eiendommen for øvrig.

## 10 Parkering

Sameiet disponerer totalt ni stykk parkeringsplasser. Disse kan leies, men kun til bruk for oppbevaring av motoriserte kjøretøy. Fremleie av parkeringsplassene, kan kun skje via styrets godkjenning.

## 11 Forespørsel, forslag eller klager

Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig via brev eller e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via epost eller på oppslagstavlene i oppgangene, når dette er hensiktsmessig.

## 12 Etterfølge

Brudd på husordensregler kan bli sanksjonert av styret, slik styret finner det rettfærdig.

•••

## VEDTEKTER

### For Eierseksjonssameiet Sverres gate 10

•••

Vedtatt 18. April 2018

Erstatter vedtekter fra 27. April 2016

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner 01.januar 2018

#### §1. EIENDOM - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen: Sverres gate 10, gnr. 231, bnr. 631, i Oslo kommune.

Sameiets navn er: Eierseksjonssameiet Sverres gate 10

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

#### § 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 28 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

#### § 3. RETTLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven (esl) § 25.

#### § 4. RETT TIL BRUK

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

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

#### § 5. HUSORDENSREGLER

Styret kan med simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Disse kan revideres en gang i året.

#### §6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendig på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Vesentlige endringer, ombygninger, nyanlegg etc. av seksjonen kan kun foretas med styrets godkjenning. Tilsvarende gjelder også for inngrep og tilpassinger knyttet til elektriske innretninger, varme- og ventilasjonssystem, skilting etc.

Tilbygg/påbygg, installasjoner og andre arbeider som skal meldes til bygnings-, brann- og andre myndigheter, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Utvendige tilbygg eller inngrep i fasadene kan ikke foretas med mindre styret, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

#### **§ 7. FELLESKOSTNADER**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøk.

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

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

#### **§ 8. VEDLIKEHOLD**

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av seksjonseierens vedlikeholdsplikt til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

#### **§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE**

Hvis en seksjonseier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven 26. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 27.

#### **§ 10. EIERSKIFTE**

Sameiets styre ved forretningsfører, skal underrettes om alle eierskifter. Totalrestanse, inklusive renter og omkostninger, skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før overdragelse kan finne sted.

## § 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to andre medlemmer.

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

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

Styret skal avholde minimum tre styremøter mellom to årsmøter.

Styret mottar godtgjørelse i henhold til vedtatt budsjett.

## § 12. ÅRSMØTE

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiemøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til seksjonseiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøk, se eierseksjonsloven § 37 første ledd siste punkt. Årsmøter skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier.
- seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende seksjonseiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.
- Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

## § 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

## § 14. MINDRETALLSVERN

årsmøte, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

**§ 15. ENDRING I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

**§ 16. GENERELLE PLIKTER**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøte.

Oslo den 18.04.2018

\*\*\*\*\*



Adresse

**Sverres gate 10, 0652 OSLO**

Dato for energimerking

**14.05.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-295831**

Bygningskategori

**Boligblokker**

Bygningsnummer

**81810109**

Gårdsnummer

**231**

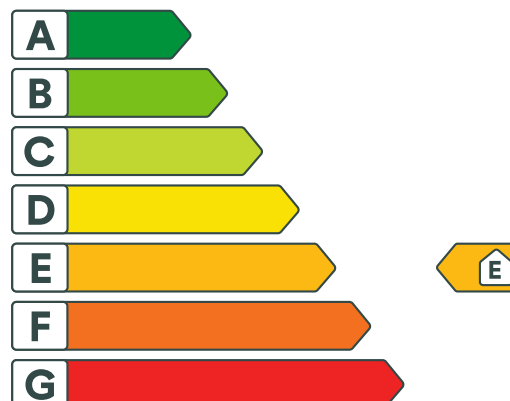
Bruksnummer

**631**

Seksjonsnummer

**3**

Bruksenhetsnummer

**H0101**


## Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



## Boliginformasjon

Byggeår

**1915**

Bygningstype

**Leilighet**

Bruksareal

**128,1 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**128,1 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**MurTeglstein**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**


## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**233,61 kWh/m<sup>2</sup>**
**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**233,61 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**29 925 kWh**



## 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. 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.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

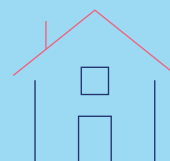
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 **Kolibri**

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

## VIKTIGE 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0026/26

Adresse: Sverres gate 10, 0652 OSLO, gnr. 231, bnr. 631,  
snr. 3 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 02.06.2026

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

Navn på budgiver: \_\_\_\_\_

Fødselsnummer: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnummer./Sted: \_\_\_\_\_

Telefon, privat: \_\_\_\_\_

Telefon, arbeid: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg

(Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_

Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: \_\_\_\_\_

Bank: \_\_\_\_\_

Egenkapital kr: \_\_\_\_\_

Kontaktperson: \_\_\_\_\_

Tlf: \_\_\_\_\_

Salg av eiendom, adr.: \_\_\_\_\_

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)