

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Sverdrups gate 4 A
0559 OSLO
Gnr./Bnr.: 228/430
Oslo kommune

Rapportdato: 24.09.2026
Befaringsdato: 15.09.2026
Referansenummer: 15085803

Areal

Andelsleilighet
Bruksareal: 64 m² (BRA-i: 57 m²)

Totalt bruksareal: 64 m² (BRA-i: 57 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Huso
99225624

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.09.2026
Referansenummer	15085803
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0218
Hjemmelshaver/selger	Lone K Nordrum Bismo/Daniel Nicholas Burke
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huso
Tilstede på befaringen	Lone Nordrum Bismo
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	24.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Sverdrups gate 4 A
Postnummer/sted	0559 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	228/430
Andelsnr.	2
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET SVERDRUPSGATE 4
Tomt	Eiet tomt: 506 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Andelsleilighet	1897		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet belegningsstein, terrasse på terreng, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1897. Grunnmur av teglstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming).

Boligen inneholder
1. etasje: Entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad.		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
		Annet	9	
Kjøkken		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Andelsleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		4		4	
		Bod			
1.etasje	57			57	
	Entré, bad, bod, stue med åpen kjøkkenløsning og to soverom.				
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	57	7		64	
	Total bruksareal: 64 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 3,00 meter i stue og 2,52 meter på bad.

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 5 m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 4 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m2.
Kun deler av arealet i boden i kjeller er måleverdig som bruksareal. Arealet har et totalt gulvareal (GUA) på 7 m2, men grunnet lav takhøyde er kun 3 m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 4 m2.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod med en nabo i trappegangen. Boder er oppmålt til 1 m2. Boden er ikke medtatt i arealberegningene til denne seksjonen da den deler areal med en annen seksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at vurderingen baserer seg på skjønnsvurdering vedrørende dagens situasjon.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 13.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad.

Baderom oppgradert i 2010 (ifølge huseier). Flislagt gulv. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med forheng. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (i skap på soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 54,0 prosent, ved 20,1 celsius med duggpunkt på 10,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
	Annet	Gulvvarme på badet ikke fungerer. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler som ikke er kartlagt. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.



Avløp (inkl. sluk) - Sluk



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2025. Glatte fronter. Kjøkkenøy. Benkeplate av stein. Underlimt kjøkkenvask med armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator innebygd i platetopp. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
TG 1	Ventilator	Kjøkkenventilator benytter kullfilter (ikke eget utkast). Ventilatoren er funksjonstestet, men effekten i en brukssituasjon er ikke kjent.
TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken og ved vaskemaskin (ifølge selger). Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med heltregulv og malt flate. Malte veggflater og synlig murverk. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Opplegg for vaskemaskin i rom mellom stue og soverom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon	
TG 1	Annet	Ifølge selger er det montert automatisk vannstopper under vaskemaskin. Dette er ikke videre undersøkt grunnet manglende tilkomst.
TG 2	Overflate gulv	Det er registrert knirk i større deler av gulvet. Eksakt årsak er ukjent, men dette kan tyde på underliggende forhold som ikke lar seg fastslå ved visuell inspeksjon alene. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedringer eller utskiftning kan iverksettes dersom dette blir nødvendig.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1.etasje	I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 45 mm. På soverom ved kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 50 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket vesentlige/merkbare skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35.
Vinduer med karmer/ramme av tre fra 1992 og 1996.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg. Konsekvens er at det derfor knyttes usikkerhet til hvilke arbeider som er gjort, hvem som eventuelt har utført disse, og om det har vært gjort arbeider som utløser krav om samsvarserklæring. Forholdet må kartlegges av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Ja. Eier opplyser at gulvvarme på badet ikke fungerer. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler som ikke er kartlagt. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i skap på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke relevant.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann og flom.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



.....

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 99225624

Egenerklæring

Sverdrups gate 4 A, 0559 OSLO

13 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverdrups gate 4 A	Sverdrups gate 4 A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2024

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden desember 2024

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Bismo, Lone Kristine Nordrum

Selger

Burke, Daniel Nicholas

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ja, varmekabler i gulvet funker ikke. Vi oppdaget også en lekkasje i taket på badet. Dette ble meldt til og sjekket av forsikringen og konkludert med at grunnen var storm og ikke oppdaget fuktskade. Har dokument fra Kaph entreprenør som sjekket.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Det er byttet baderomsinnredning. Eier er faglært rørlegger og har gjort arbeidet selv. Derfor ingen firma

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Som skrevet tidligere, er det oppdaget vann på badet som forsikring mener har kommet utenfra under en storm. Dette er sjekket og ikke oppdaget fuktskade.

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Borettslaget har hatt fukt i kjeller tidligere, dette skal være løst. Har lite info om dette, men det er noe boretslaget kjenner til. Derfor ikke lov å oppbevare bla. Tre i kjellerbodene.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Samme som over.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Varmekabler i gulv har sluttet å fungere, usikker på om dette skyldes det elektriske anlegget.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Trekket tilf. Og montert stikk til kjøkkenutstyr. Trukket kabler til og montert stukkkontakter fra eks kurs

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Billkvam og fagerhaug AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2025

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt kjøkken er montert og det er lagt opp nye vannrør og avløp til kjøkken fra fordelerskap. Eier er rørlegger og har gjort dette selv

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ingen

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 68025124

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lone K Nordrum Bismo	**2026-09-13**	**Daniel Nicholas Burke**	**2026-09-13**

Identification

Lone K Nordrum Bismo

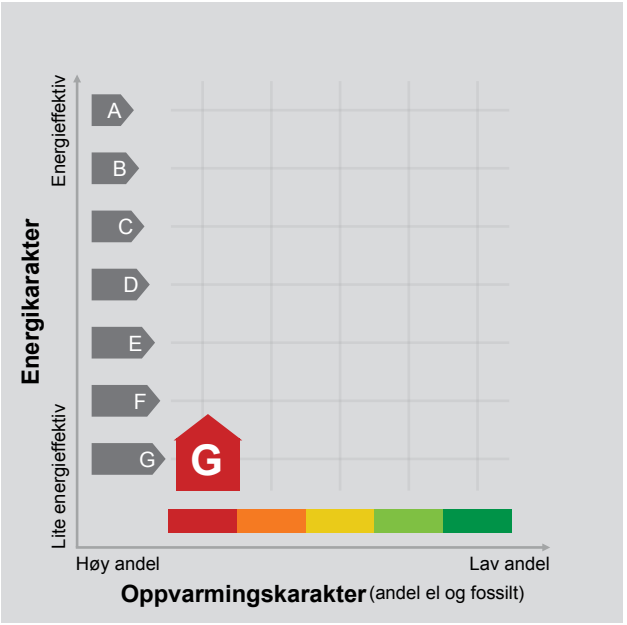
Identification

Daniel Nicholas Burke

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sverdrups gate 4B
Postnummer	0559
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80576005
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13185
Dato	22.08.2024



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	57
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 6: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Utskifting av ytterdør

Gammel ytterdør som isolerer og tetter dårlig skiftes ut med ny dør. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 22: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 23: Tetting av luftlekkasjer

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

Boligopplysninger:

Borettslaget Sverdrupsgate 4		**Vår ref.:**	406/2	**Fødselsdato eier:**	13.06.1994
Sverdrups gate 4 A		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	26.09.1989
0559 OSLO		**Eiere:**	Lone Bismo, Daniel Nicholas Burke		
Organisasjonsnr:	983 570 739	**Andelsnr:**	2		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 425**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	4 040
	Bredbånd	385

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	5 895 783,04	Klient gj. s. årsoppg.:	1 544 576

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 83987146225, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 21.09.2026: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 142

Saldo per 21.09.2026: 1 487 177

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2038)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 365 771

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 334 120

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Joanne Michelle Ocampo
Adresse:	Sverdrups gate 4 A
Postnr/-sted:	0559 OSLO
E-post:	N/A

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 21.09.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	1 676
Annen formue:	33 020	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	849 900
Andelsnr:	2	Partialobligasjonsnr:	2

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1900
Gårds/bruksnr:	228/430
Bygningstype:	Bygård
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	58104191

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	26.06.2001	SSBnr:	H0102
Etasje:	A1H	Oppvarmingstype:	Elektrisitet		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				

Boligopplysninger:

Borettslaget Sverdrupsgate 4	**Vår ref.:**	406/2	**Fødselsdato eier:**	13.06.1994
Sverdrups gate 4 A	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	26.09.1989
0559 OSLO	**Eiere:**	Lone Bismo, Daniel Nicholas Burke		

Organisasjonsnr: 983 570 739

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-ROMS LEILIGHET	P-rom	59

Fasiliteter:

AREAL
Oppgitte BOA er gulvareal fra gammel måling og målemetoden formodes å ligge nærmest dagens boarealbegrep.

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

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget har internettavtale fra Lynet Fibernett. Laget har ingen felles TV-avtale.

IN-LÅN
Borettslaget Sverdrupsgate 4 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 83987146225.
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.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER- OG RENHOLDSTJENESTE
Vaktmesteruker, som ble vedtatt på ordinær generalforsamling 27. mai 2019, ble videreført på ordinær generalforsamling 8. april 2021. Andelseiere har 4 vaktmesteruker i løpet av året fordelt på 2 perioder à 2 uker. Det blir sendt ut varsel på e-post til andelseierne når det nærmer seg deres uker. Denne ordningen innebærer at andelseierne på omgang utfører enkle oppgaver som å koste løv, måke snø, rydde gata og bakgård for søppel, bytte lyspærer o.l. Styret ønsker å minne alle om at rydding av søppel på gata utenfor er en viktig del av vaktmesteroppgavene, dels for å verne om miljøet og gi økt trivsel, men også for å unngå gebyr fra Oslo kommune. Vi ønsker også å minne om at sigarettsneiper ikke skal kastes rett i bakgården, men skal samles opp i beholder som er plassert ut, denne må tillegg tømmes jevnlig av de som bruker den.
Borettslaget Sverdrups gate 4 har avtale om trappevask med renholdstjenesten Alliansen Renhold AS. Renholdet skjer 1 gang per måned.

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Vrio Lås AS (org.nr. 942123701). Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse

FORSIKRING
Forsikringsskade meldes direkte til forsikringsselskapet. Styret informeres om skaden.

Annen informasjon:

Plan- og bygningsetaten

Dato: 07.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539400
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 228, BNR. 430.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 228, bnr. 430.

GNR. 228 BNR. 430

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.08.1896.

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

497 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Borettslaget Sverdrupsgate 4

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00

Sted: i bakgården

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

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling 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 sverdrupsgate4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Sverdrupsgate 4 tirsdag 05.05.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 4

Tirsdag 05.05.2026, kl 18:00
i bakgården

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Sverdrupsgate 4

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

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

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 20 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Hanne Rangul

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Louna Lehto

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sindre Berntsen

5. 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, 27.04.2026

Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 4

Styreleder, Arild Kåre Danielsen
Styremedlem, Hanne Rangul
Styremedlem, Louna Tuuli Lehto
Varamedlem, Sindre Berntsen

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Sverdrupsgate 4

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arild Kåre Danielsen
Styremedlem, Hanne Rangul
Styremedlem, Louna Tuuli Lehto
Varamedlem, Sindre Berntsen

Styret har bestått av 2 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på sverdrupsgate4@gmail.com

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 Borettslaget Sverdrupsgate 4

Borettslaget Sverdrupsgate 4 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983570739. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 16 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Borettslaget Sverdrupsgate 4 har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Vaktmesteruker, som ble vedtatt på ordinær generalforsamling 27. mai, ble videreført på ordinær generalforsamling 8. april 2021. Andelseiere har 4 vaktmesteruker i løpet av året fordelt på to perioder à to uker. Det blir sendt ut varsel på e-post til andelseierne når det nærmer seg deres uker. Denne ordningen innebærer at andelseierne på omgang utfører enkle oppgaver som å koste løv, måke snø, rydde gata og bakgård for søppel, bytte lyspærer ol.

Styret ønsker å minne alle om at rydding av søppel på gata utenfor er en viktig del av vaktmesteroppgavene, dels for å verne om miljøet og gi økt trivsel, men også for å unngå gebyr fra Oslo kommune.

Vi ønsker også å minne om at sigarettsneiper ikke skal kastes rett i bakgården, men skal samles opp i beholder som er plassert ut, denne må tillegg tømmes jevnlig av de som bruker den.

Borettslaget Sverdrups gate 4 har fra november 2025 avtale om trappevask/matteskift, med renholdstjenesten Fortrinn Drift AS og skjer 1 gang per måned.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Sverdrupsgate 4 har avtale med Global Connect for leveranse av fiber.

Laget har ingen felles TV-avtale.

Nøkler, skilt

Nøkler til egen dør kan bestilles hos Vrio Lås. Nøkkel til fellesdører er systemnøkkel og må bestilles av styret. Postkassenøkkel bestilles fra Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

Borettslaget har avtale med Gowens om kontroll og vedlikehold av anlegget. Det testes x 1 årlig.

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 Borettslaget Sverdrupsgate 4, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Gowens har hatt rutinemessig kontroll av brannalarm og detektorer. Styret har også godkjent fonyelse av detektorer (gjennomføres før 1. juli 2026).

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sverdrupsgate 4 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 58104191.

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Ta kontakt på styrets e-postadresse hvis du ønsker mer informasjon om rehabiliteringer og vedlikehold som har blitt utført tidligere år.

2025

-Byttet alle låssylindre i fellesdørene.

-Utbedret skade på gavlvegg sant litt småskader ellers på fasade bakgård.

2024

• Fuktkontroll av kjeller gjennomført av Mycoteam med påfølgende tiltak i 2025.

2023

• Fullført brannsikring i borettslaget (brannvinduer i oppgangen ble installert)

2022

• Installering av reduksjonsventil i kjeller

• Brannsikring av vinduer i A-oppgang (initiert)

2021

• Utbedring av tak i forbindelse med lekkasje på loft.

• Utbedring av deler av fasadevegger vendt ut mot bakgård.

• Branntetting i kjeller og trappeboder.

• Kontroll av det elektriske anlegget.

2020

• Innhentet brannteknisk rapport med tiltaksliste på hvordan gården skal

oppgraderes til gjeldene lover og forskrifter. Levert tiltaksplan for utbedring av avvik til Oslo kommune.

• Utbedring av skorsteiner. Avstandsholderne over og under feielukene er justert og

det er påmontert 1-2 avstandsholdere i skorsteinen opp mot undertaket.

• Utskifting av felles varmtvannsberedere i kjeller.

2019

• Tetting av sprekker i kjeller for å stanse rotter.

2018

• Byttet lås i port.

2017

• Reparasjon av lekkasje rundt piper og annen vannskade på tak, samt justering av takrenne ved oppgang A.

• Installasjon av nytt brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer.

2014

• Bakgårdsfasaden er renovert.

• 2 Balkonger er oppført.

2013

• Gatefasaden er renovert.

• Kjellervegg ut mot bakgård er drenert.

• Diverse brannhindrende tiltak er utført i kjeller.

• Piper og deler av kjellergulv er utbedret i kjeller.

• 9 Balkonger er oppført.

2012

• Utbedring av piper.

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på:

I tillegg til løpende oppgaver som økonomi og annet forefallende arbeid har vi jobbet med bytte av renholdsfirma for trappevask, bytte av låssylidere. Befaring i kjeller for vurdering av bjelker i tak. Arrangert dugnad. Organisert opprydding i kjeller for å bedre luftsirkulasjonen.

Laget ny kjellerbod.

Siden nyttår har styret jobbet videre med kjeller/bjelker, diskutert mulig skifte av vinduer. Avtalt bytte av røykdetektorer da de må skiftes ut pga alder. Vi har undersøkt mulighet for rens av luftekanaler.

Styret har i tillegg til ordinære styremøter hatt løpende kommunikasjon på Messenger og ellers uformelle møter i trappa.

27.04.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Sverdrupsgate 4

Årsmeldingen er godkjent av styret 27.04.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	969 377	974 309	993 138	962 963
Sum		**969 377**	**974 309**	**993 138**	**962 963**
Sum		**969 377**	**974 309**	**993 138**	**962 963**
Forretningsførsel og revisjon	2	67 616	68 644	70 500	71 000
Vedlikehold	4	109 464	22 821	170 000	168 000
Eksterne tjenester	5	13 825	48 543	31 000	29 000
Kabel-tv og bredbånd		69 008	67 008	70 000	73 962
Forsikring		96 730	88 742	93 500	103 099
Kommunale avgifter		199 711	184 823	206 500	225 710
Brensel og strøm		81 664	74 335	90 000	80 000
Andre driftsutgifter	6	17 903	20 196	15 000	15 000
Sum		**655 920**	**575 111**	**746 500**	**765 771**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**313 457**	**399 198**	**246 638**	**197 192**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		179 152	173 713	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**492 609**	**572 911**	**246 638**	**197 192**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	16 264	11 534	2 000	0
Rentekostnad	8	126 695	154 555	125 237	85 782
Andre finansposter	9	8 498	7 864	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-101 933**	**-135 157**	**-123 237**	**-85 782**
Årsresultat	**10**	**390 676**	**437 754**	**123 401**	**111 410**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-508 665	-919 813	-100 553	-86 640
Andre endringer i disponible midler	10	247 485	649 428	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**129 496**	**167 369**	**22 848**	**24 770**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11, 12	22 866 000	22 866 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**22 866 000**	**22 866 000**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	3 941
Forskuddsbetalte kostnader	13	85 499	75 879
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		410 103	305 265
Sum omløpsmidler		**495 601**	**385 085**
SUM EIENDELER		**23 361 601**	**23 251 085**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	1 600	1 600
Annen egenkapital 1.1		1 802 455	1 364 700
Årets resultat	10	390 676	437 754
Sum egenkapital		**2 194 730**	**1 804 055**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	1 544 576	2 053 241
IN-innbetalinger	15	4 578 760	4 331 275
Borettsinnskudd		15 028 400	15 028 400
Sum langsiktig gjeld		**21 151 736**	**21 412 916**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		0	4 364
Leverandørgjeld		0	20 809
Påløpne renter		7 568	695
Annen kortsiktig gjeld		7 566	8 245
Sum kortsiktig gjeld		**15 134**	**34 114**
Sum gjeld		**21 166 871**	**21 447 030**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**23 361 601**	**23 251 085**

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Sverdrupsgate 4

Sted:_____, dato:_____

Arild Kåre Danielsen	Hanne Rangul	Louna Tuuli Lehto
Styreleder	Styremedlem	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 nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.
Selskapets virksomhet er forvaltning og drift av fast eiendom, og drives der selskapets bygning er plassert.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	695 724	632 472	695 708	716 579
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	125 109	153 416	124 877	85 782
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	76 544	116 421	100 553	86 640
3625 Inntekt bredbånd	72 000	72 000	72 000	73 962
Sum	**969 377**	**974 309**	**993 138**	**962 963**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjonshonorar	5 125	7 375	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	46 788	44 766	46 500	47 000
Annen regnskapsførsel	15 703	16 503	18 000	18 000
Sum	**67 616**	**68 644**	**70 500**	**71 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. På grunn av den økonomiske situasjonen har styret valgt å ikke utbetale honorarer

Note 3 - Ansatte og OTP

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

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	101 563	22 821	170 000	168 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	7 901	0	0	0
Sum	**109 464**	**22 821**	**170 000**	**168 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6360 Renhold	13 825	20 325	22 000	20 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	28 218	9 000	9 000
Sum	**13 825**	**48 543**	**31 000**	**29 000**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	631	1 496	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	768	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 891	2 622	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	3 344	2 010	0	0
7790 Andre driftskostnader	9 269	14 067	15 000	15 000
Sum	**17 903**	**20 196**	**15 000**	**15 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	16 264	11 534	2 000	0
Sum	**16 264**	**11 534**	**2 000**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8142 Lånenr 8398.71.46225	126 273	154 555	125 237	85 782
8159 Andre rentekostnader	422	0	0	0
Sum	**126 695**	**154 555**	**125 237**	**85 782**

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8090 Andre finansinntekter	8 498	7 864	0	0
Sum	**8 498**	**7 864**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**350 971**	**183 602**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	390 676	437 754
Avdrag langsiktig lån	-508 665	-919 813
Annen langsiktig gjeld	247 485	649 428
B. Årets endring i disponible midler	**129 496**	**167 369**
C. Disponible midler 31.12	**480 467**	**350 971**

Note 11 - Bygninger

Laget ble stiftet i 26.06.2001. Eiendommen er balanseført til anskaffelseskostnad på kr 22 866 000,- og avskrives ikke. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig til å forhindre verdifall. Eiendommmen ble oppført i 1900 og ligger i Oslo kommune med gårdsnr. 213 og bruksnr. 105.

Note 12 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	22 866 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	22 866 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	22 866 000

Antatt levetid i år :

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1742 Forskuddsbetalt forsikring	79 307	70 295
1749 Forskuddsbetalte kostnader	6 192	5 584
Sum	**85 499**	**75 879**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 16 andeler a kr 100

Note 15 - Lån

Kreditor:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	**83987146225**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2013
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 053 241
Avdrag i perioden:	508 665
Lånesaldo 31.12:	**1 544 576**
Saldo 5 år frem i tid:	1 053 987
Andelssaldo 01.01:	4 331 275
Innbetalt IN i perioden:	426 637
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	179 152
Andelssaldo 31.12:	**4 578 760**
Sum pantegjeld for lån:	**6 123 336**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 83987146225	1	422 022	422 022
	1	350 237	350 237
	1	202 450	202 450
	1	176 980	176 980
	1	95 232	95 232
	1	91 215	91 215
	1	76 629	76 629
	1	68 279	68 279
	1	61 532	61 532

Kommentarer til lån

Borettslagets pantelån og borettsinnskuddet kr 15.028.400 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 22.866.000.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sverdrupsgate 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sverdrupsgate 4

Styreleder	Arild Kåre Danielsen (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Hanne Rangul (sign.)	17.04.2026
Styremedlem	Louna Tuuli Lehto (sign.)	17.04.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Borettslaget Sverdrupsgate 4**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Sverdrupsgate 4** som viser et **overskudd** på **NOK 390 676. 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets 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.

Grunnlag for konklusjonen

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: 1d691a26-ac66-4c68-bbee-bea7760e45bb

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, 23. april 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

Document ID: 1d691a26-ac66-4c68-bbee-bea7760e45bb

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

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

Wolters Kluwer

Document ID: 1d691a26-ac66-4c68-bbee-bea7760e45bb

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 4 tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - i bakgården.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Sverdrupsgate 4

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arild Danielsen, styreleder, ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Ref. Fremmøteliste PDF.

Vedtak:

Til stede var 11 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 10 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

Vedtak:

Hanne Rangul ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble Lotta Baalerud og Nicoline Standskogen Hofgaard

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

GF skal stemme over nye styremedlemmer, vara og evt. styreleder.

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

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet overført til opptjent egenkapital.

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)

Generalforsamlingen er enig i at ordningen med styrehonorar fortsetter.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 20.000kr

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Valg av styreleder

Vedtak:
Joanne Michelle Ocampo ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Hanne Rangul

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Louna Lehto

Vedtak:
Lotta Baalerud ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Sindre Berntsen

Vedtak:
Tor Bratsberg ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19.00

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

Styreleder, Joanna Michelle Ocampo
Styremedlem, Lotta Baalerud
Styremedlem, Louna Tuuli Lehto
Varamedlem, Tor Bratsberg

Protokoll for Borettslaget Sverdrupsgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Arild Kåre Danielsen (sign.)	05.05.2026
Sekretær	Hanne Rangul (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Lotta Baalerud (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Nicoline Strandskogen Hofgaard (sign.)	05.05.2026



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

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

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Sverdrupsgate 4

ekstraordinær generalforsamling 2025

Innkalling

Tid: torsdag 16.10.2025, kl 18:00

Sted: Digitalt på Teams

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling 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 sverdrupsgate4@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sverdrupsgate 4 torsdag 16.10.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer Teams

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: Bli med i møtet nå

Møte-ID: 364 701 942 145 6
Passord: ta2po9z9

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 4

Torsdag 16.10.2025, kl 18:00 Digitalt på Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Styrevalg

Bakgrunnen for den ekstraordinære generalforsamlingen er at borettslaget er i behov av et nytt styremedlem.

Nåværende styreleder fratrer sitt verv grunnet flytting. Det skal derfor gjennomføres valg av ny styreleder. Dersom ny styreleder velges blant de sittende styremedlemmene, vil det samtidig bli gjennomført suppleringsvalg for å fylle den ledige styreplassen.

Forslag til vedtak: Alt.1

……..er valgt til styreleder for 2 år(vår 2027)

Alt.2
1. …… er valgt til styreleder for 2 år. (vår 2027)

2. ……..er valgt til styremedlem for 2 år.(vår 2027)

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Sverdrupsgate 4 torsdag 16.10.2025 kl. 18:00 - Digitalt på Teams.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Valg av møteleder

Vedtak:

Magnus Vik ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 8 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 8 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:

Lotta Baalerud ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, _ og _ 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. Styrevalg

Bakgrunnen for den ekstraordinære generalforsamlingen er at borettslaget er i behov av et nytt styremedlem.

Nåværende styreleder fratrer sitt verv grunnet flytting. Det skal derfor gjennomføres valg av ny styreleder. Dersom ny styreleder velges blant de sittende styremedlemmene, vil det samtidig bli gjennomført suppleringsvalg for å fylle den ledige styreplassen.

Vedtak:

Alt.1

Arild Danielsen er valgt til styreleder frem til neste ordinære generalforsamlig 2026.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1845

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Sverdrupsgate 4

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Vik (sign.)	20.10.2025
Sekretær	Hanne Rangul (sign.)	19.10.2025
Protokollvitne	Lotta Baalerud (sign.)	18.10.2025

Husordensregler for Sverdrupsgate 4

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt og trygt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. I bakgården skal det være ro etter kl 21:00.
Husk at de er svært lytt mellom leilighetene.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00.
- Lørdager klokken 10:00–18:00.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At sluk/vannlåser renses regelmessig forgå unngå at det tetter seg og forårsaker oversvømmelse og vannskader.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At luftespalter over vinduene holdes åpne.

- *Det er ikke lov å ha tilkoblet elektriske vifter på bad og kjøkken. Gården har naturlig avtrekk, luft kommer inn luftespaltene over vinduene og går ut gjennom ventilene på kjøkken og bad. Til komfyr bruk avtrekksvifte med kullfilter.*
Om noen setter igang vifter vil det dannes et overtrykk i lufterørene og fuktig luft/matos trekker inn i andre leiligheter og kan forårsake dårlig inneklima, fukt og i verstefall sopp og råtedannelse.

Her vises det til Borettslagsloven:
bruk, vedlikehald o.a

§ 5.11
"Andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelsegarar."

-Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for sanering.
-At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
-At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
-Røyking på balkonger er ikke forbudt, men husk at røyken går rett opp til naboen over deg, og inn i deres soverom, barnerom, kjøkken eller stue. Derfor oppfordres de som røyker å ta hensyn til dette.

-Kullgrill på balkong er ikke tillatt. Kun gass eller elektrisk.

-Balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at sluket/nedfallsrøret ikke tetter seg og overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i bærende konstruksjoner/vegger/yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Brannvern
I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.
For å begrense skade ved en eventuell brann, er det viktig at alle til enhver tid har varsle- og slukkeutstyr i orden.

Slokk- og varslingsutstyr
Alle må sette seg inn i hvordan utstyret virker.
Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, i tilknytning til soverom. Slukkeapparatene må snus oppned to ganger pr. år for å forhindre at pulveret klumper seg og blir sittende fast. Snu apparatet og hold det oppned til du hører pulveret renner helt ned. Manometerpilen må stå på grønt.
Håndslukkerene skal alltid være lett tilgjengelig.

Vedlikehold av røykvarslere gjøres ved å støvsuge de med jevne mellomrom, minst to ganger pr. år. (Hver mnd ifølge bruksanvisningen) Støv kan gi falsk alarm. Detektoren må dekkes godt til med plast ved oppussing! Støv og malingsgasser kan skade detektoren og gi falsk alarm.

Dersom det oppstår feil eller mangler ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet.
Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Det er forbudt og dessuten farlig å lagre gass i kjelleren. Gass skal heller ikke lagres i bodene i trappen eller på loftet!
Det må ikke lagres maling, løsemidler eller andre brannfarlige væsker på loftet.

Nye ilsteder/røykrør må ikke tilkobles uten å kontakte styret. Det er montert stålrør i pipeløpene og vedovnene er koblet på disse. Nye ildseder/røykrør må monteres av entrepenøren som monterte stålrørene. Det er ikke lov eller mulig å koble ildsted til andre pipeløp.

Brannøvelse avholdes november/desember og dato blir annonsert i forkant.

5. Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom.

Det er ikke lov å kaste sneiper/snus på bakken, heller ikke i kummen.
De som benytter askebeger må og sørge for å tømme det.
Alle må rydde opp etter seg når man er ferdig med å bruke bakgården.
Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Ved grilling bruk tennbriketter fremfor tennvæske. Lukten fra tennvæsken går inn i leilighetene.
Elles er alle velkomne til å plukke opp søppel som ligger i bakgården og på fortauet, vanne blomster og bed og luke litt ugress.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall, sortert i rett pose.
Papir/papp sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og metall i egne beholdere for dette formålet. Alt annet leveres gjenbruksstasjon, f.eks i Sofienbergparken.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.
Sykler som ikke er i bruk settes i kjeller/loftsbod. Sykler kan vinterlagres rommet under porten, innenfor vaskerom. Nøkkel er den samme som til porten.

Ikke lås opp for folk du ikke kjenner eller som sier de skal til noen andre i huset her.

Lagring i kjeller
Kjelleren egner seg best til lagring av sportsutstyr, verktøy, ved ol. Ikke så godt egnet til klær, bøker og annet som trekker til seg fukt.
Esker/kasser ol. må ikke settes rett på gulvet eller tett inntil yttervegg. Luften må få sirkulere for å forebygge mugg/råte. Sett de opp hyller el.

Vaskerom/hobbyrom

Vaskemaskin og trommel er ute av drift
Men her finnes en sag til felles benyttelse og mulighet for å male møbler ol.

Fellesdører skal alltid være låst, med mindre døren er under oppsyn. La aldri dør og port stå åpne uten tilsyn ved flytting/vareleveranser el.

6. Kjøring og parkering
Eiere av motoriserte kjøretøy bes benytte gateparkering.

7. Dyrehold
Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Dyret kan ikke være til sjenanse for andre beboere. Hunder må holdes i bånd på borettslagets område.
Det er ikke lov å lufte hunder/katter med formål at de skal "gjøre fra seg" i bakgård/fellesbakgård. Om uhellet likevel skulle skje må det plukkes opp.

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Forøvrig gjelder Lov om borettslag

Sverdrupsgate 4, 4. oktober 2019

Vedtekter for Borettslaget Sverdrups gate 4

(etter Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.)

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 22.6.2006

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Sverdrups gate 4. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett).

Laget kan også drive annen virksomhet som har sammenheng med boretten. Laget kan også oppføre andre bygninger eller anlegg, for eksempel garasjer, til andelseiernes felles benyttelse, eller når utleie av lokalene i slike bygg kan skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 16 andeler, pålydende NOK 100 per andel.

Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie én andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere. Det kan fastsettes i vedtektene om også juridiske personer kan eie andeler, jfr Lov om burettslag, § 4-3.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det.

Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest 20 dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Brukeren av en andel har rett til å holde husdyr, såfremt ikke husdyret er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen. Dyrehold medfører et ansvar for å holde borettslagets fellesarealer rent etter husdyrene.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at en andelseier ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, også i tilfeller hvor dette skulle ha vært utført av forrige andelseier.

Hver andel er samtidig forpliktet til å bidra til vedlikehold av fellesarealer gjennom å utføre enkle vedlikeholdsoppgaver. Vedlikehold utføres både ved dugnad og gjennom løpende oppgaver som blir nærmere utformet av styret. Styret har fullmakt til å pålegge andelseiere et gebyr ved manglende utføring av tildelte oppgaver. Dette gjelder også hvis bruken er overlatt til andre. Generalforsamlingen har fastsatt gebyret til kroner 500,-

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra retningslinjer som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår.

Styret fastsetter hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av felleskostnader. Endringer i felleskostnaden kan tidligst tre i kraft etter én måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett.

Hver andelseier har én stemme.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andelsbolig. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Fristene løper fra innkalling er sendt.

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal følgende saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år, og i denne sammenheng spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
- Spørsmål om ansvarsfrihet.
- Godtgjøring til styret.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.
-

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

Borettslaget skal ha et styre bestående av tre medlemmer og tre varamedlemmer. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmene velges for ett år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjelder det møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av styremedlemmene.

Styrelederen sørger for at det blir avholdt styremøte så ofte som nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at det blir innkalt til styremøte.

Styrelederen skal lede styremøtet. Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styret representerer laget utad og tegner lagets navn. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets navn. Slik fullmakt kan når som helst kalles tilbake.

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie
- salg eller kjøp av fast eiendom
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt. Ved vesentlige avtalebrudd kan borettslaget heve avtalen om forretningsførsel uten hensyn til nevnte varslingsfrist.

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke

etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes.

Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

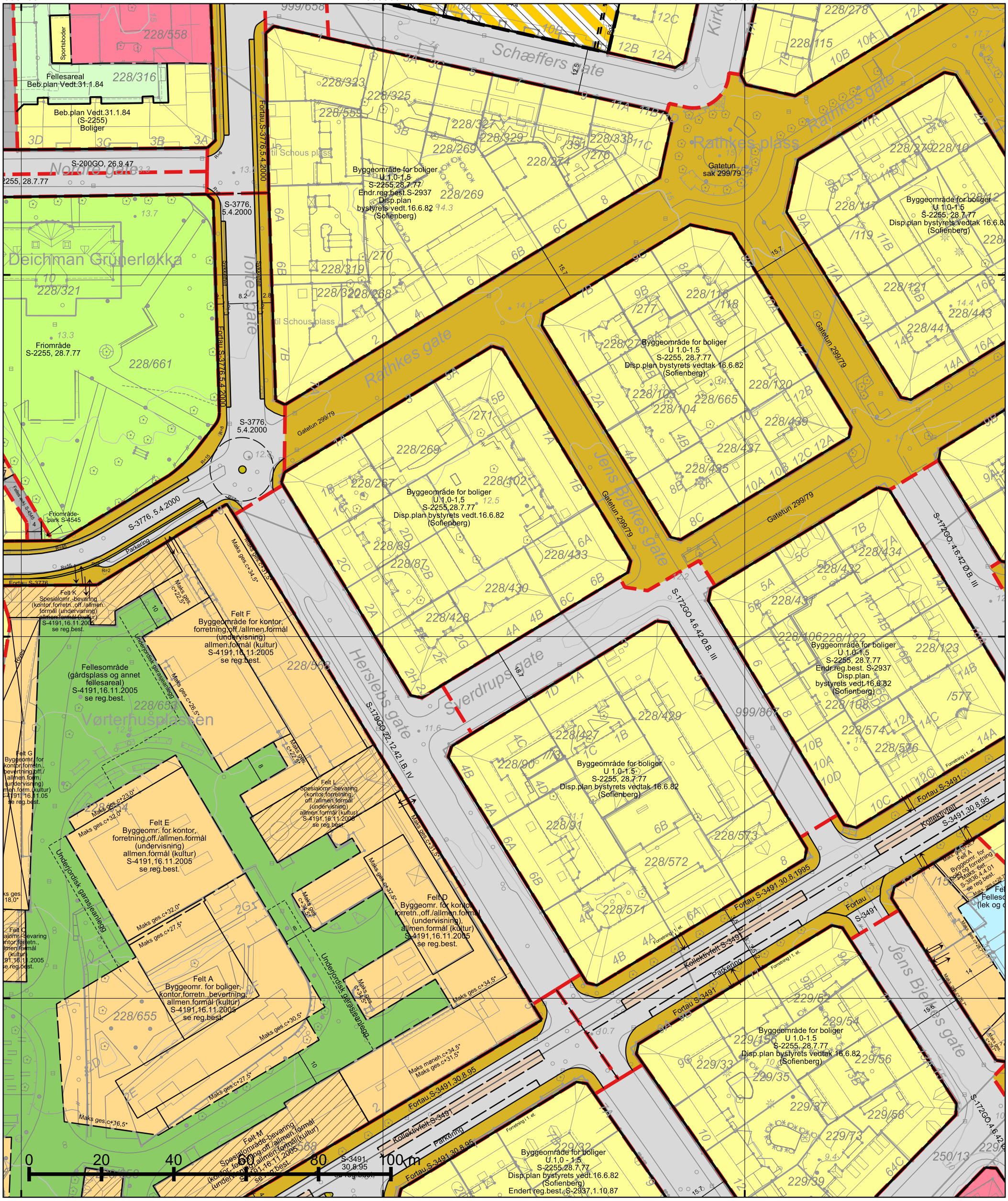
Når erstatningsansvaret er en følge av andelseierforholdet, kan lagets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 5 anvendes.

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 162698/ 86539400

Adresse: Sverdrups gate 4

Gnr/Bnr: 228/430

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

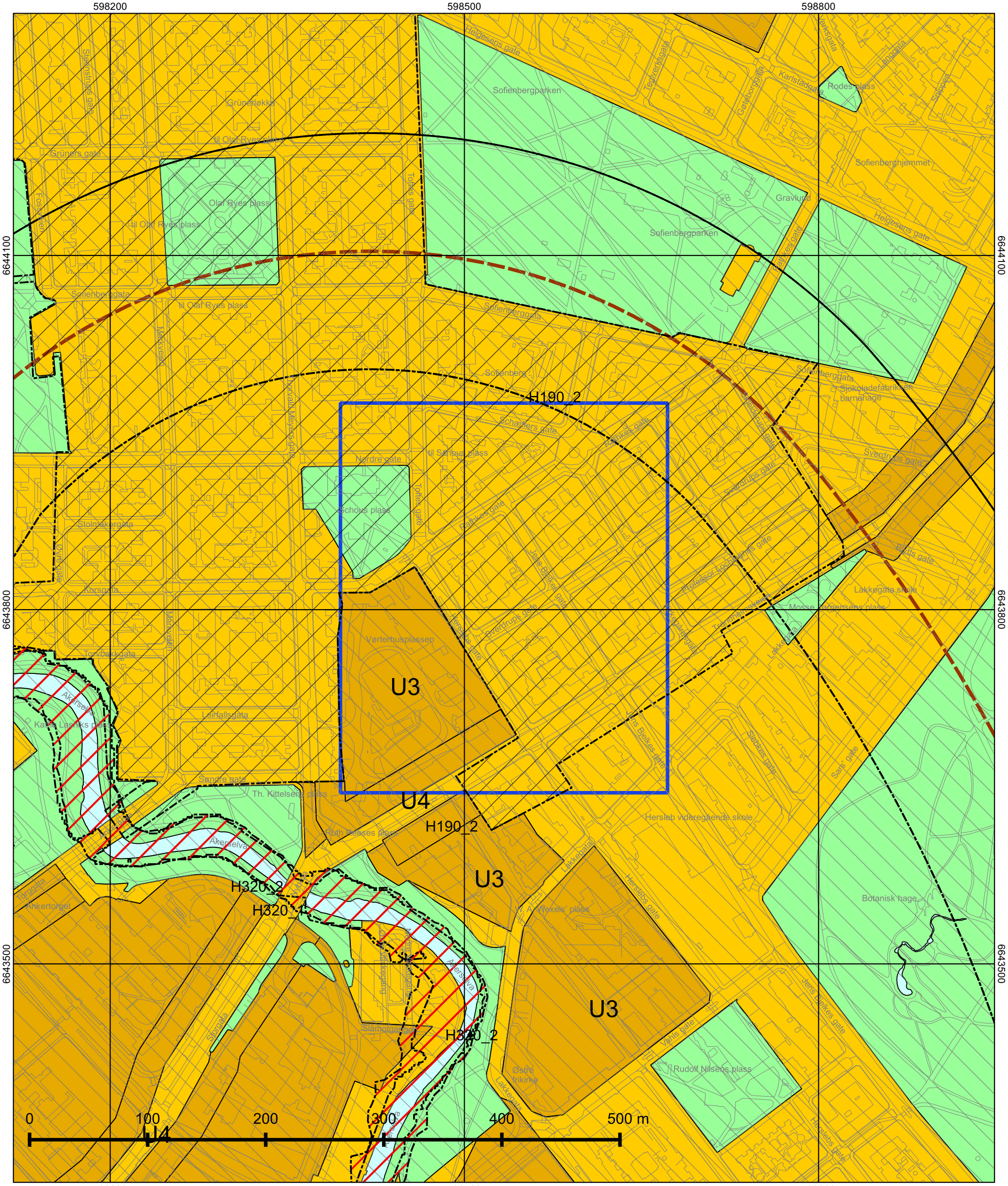
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 141 - Forr./kontor/offentlig
- 144 - Forr./bolig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering

- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Bygning som forutsettes revet
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162698/86539400
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Bolig-Trivsel DA v/G.Larsen
Bekkelagsveien 6F

1177 OSLO

Bækkelund, Espen B.
Jonas Reinsgt. 7

0360 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920315674	93/21878

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Pål J. Engebretsen	7. juni 1993

Arbeidssted : 228/0430 Sverdrups gate 4
Byggherre : Bolig-Trivsel DA v/G.Larsen, Bekkelagsveien 6F, 1177 OSLO
Arbeidets art: UTBEDRING TIL 30 ÅRS-STANDARD

FERDIGATTEST

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Johan Koren Hauge
Seksjonsleder

Pål J. Engebretsen
Ing.I

A N M E L D E L S E .

Ø.D. 1266/39

BYGNINGSCHEFEN OSLO

Ekspedisjons=Dokument

angående Rep. bjelkelag

på matr.=nr. 4 Sverdrups gate.

Innlevert 25. juli 1939. Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 26-7-1939.

√ A. Skilbrei

SB/TB

Ad: 4. Sverdrups gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Meldinga anbefales.

Alt råttent treverk må omhyggelig fjernes. Helserådet må varsles når golvet er tatt opp.

Oslo helseråd den 31. juli 1939.

Etter fullmakt.

Bygn.-Kontoret Inn. - AUG. 1939 √

Aal Thun

Sigurd Bay

√ Sd. til instrehj.
Oslo 4/8 39. P.V.A.

A N M E L D E L S E .

2 bl. tegninger.

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN Sl.-No. 1832/38 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Innr. bad og W.C.s

på matr.-nr. 4 Sverdrups gate.

Innlevert 20. oktober 1938. Attestert

Oversendes Oslo Helseråd.

Oslo, den 21-10-1938.

L. Alexandersen

GM/VW.

Ad: 4 Sverdrupsgate.

Sendes tilbake til herr bygningschefen.

Anmeldelsen anbefales innvilget på følgende betingelser:

W.C. rum mrk. blått X bl. 1 må holdes opvarmet i den kolde årstid. Det må anordnes sliss i døren for bad og W.C. mot entreene. Samtlige ventilasjonskanaler for de gamle privetbinger må gjenmures. Luftrum under gulv Y bl. 2 må ventileres. Anmeldelse på rørleggerarbeide må innsendes. Forøvrig må arbeidet utføres i henhold til vedlagte regler for innredning av W.C. rum.

Oslo helseråd den 27. oktober 1938.

Efter bemyndigelse

Axel Stein

Bygn. chefens d.nr. mottatt -6 OKT. ✓

Bgv. bl. 24 VIII.37. 4000.

A N M E L D E L S E .

Tegning

Ø.D. BYGNINGSCHEFEN B.I.-No. 888/40 OSLO

Ekspedisjons-Dokument

angående Forandr. i kjeller

på matr.-nr. 4 Sverdrups gate

Innlevert 18.oktober 1940 Attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 19-10-40

v [illegible]

GM/RE

Ad matr. nr. 4 Sverdrups gate.

Sendes tilbake til herr bygningssjefen.

Lagerrommene i kjelleren må skaffes effektiv luftfornyelse. Golvet må støpes vanntett. Jernluken i portgolvet må ikke rake over det omkringliggende dekke.

Bryggerhuset må skaffes effektiv luftfornyelse. Taket må cementpusses.

Det må sørges for at samtlige leieboere får kjellerbuer i h.t. § 108.

Oslo helseråd, 26. oktober 1940.

Etter fullmakt :

[illegible]

Sigurd Dahl

Bygn.chefens d.nr.: mottatt 28 Okt 1940 ✓

Q.d. til innstilling.

✓ Oslo 28/10. 40. [illegible]

Bgv. bl. 24. X. 38. 5000. H. C.

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

06.08.2025 15:08:19 AR693126463

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Herslebs gate 2J, 0561 OSLO

Kommune: OSLO

Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenr.:	Seksjonsnr.:
228	428	0	0

Eier: Dhaneswara Al Amien

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Vesentlig endring av tidligere drift

Tiltaksformål: Annet

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Etablere kafe i den tidligere frisørsalongen i samme lokale. Det søkes om dispensasjon fra Universiell utforming da dette er en bygning på gul liste hos Byantikvaren. Det skal ikke tilberedes mat i lokalene, kun kaffe, leskedrikker og bakverk.

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

§ 29-3.Krav til universell utforming og forsvarlighet

Begrunnelse:

Bygningen er på gul liste hos Byantikvaren, så endringer på fasade er ikke mulig.

06.08.2025 15:08:19 AR693126463

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Byggteknisk forskrift (TEK), jf. pbl kapittel 19

Beskrivelse:

Arbeidsplassforskriften § 3-7 stiller krav om at størrelsen på toalettene skal være tilpasset det største antallet arbeidstakere som befinner seg i arbeidslokalene samtidig
at det skal finnes atskilte toaletter for kvinner og menn
håndvask med kaldt og varmt vann

Begrunnelse:

Lokalene medfører at kravet om HC-toalett ikke kan innfris.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan

Navn på plan: 2015-2030

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson: BYGGESAK1 TERJE VIGGO HANSEN, Terje Viggo Hansen

E-post: byggesak1@gmail.com

Telefon: 93628613 / 93628613

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: BYGGESAK1 TERJE VIGGO HANSEN

Organisasjonsnummer: 992833777

Telefon: 93628613 / 93628613

E-post: byggesak1@gmail.com

Postadresse: Bergensveien, 4 A , 0963 OSLO

Nabovarselet er signert av

TEO STOKKEN på vegne av BYGGESAK1 TEO STOKKEN

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

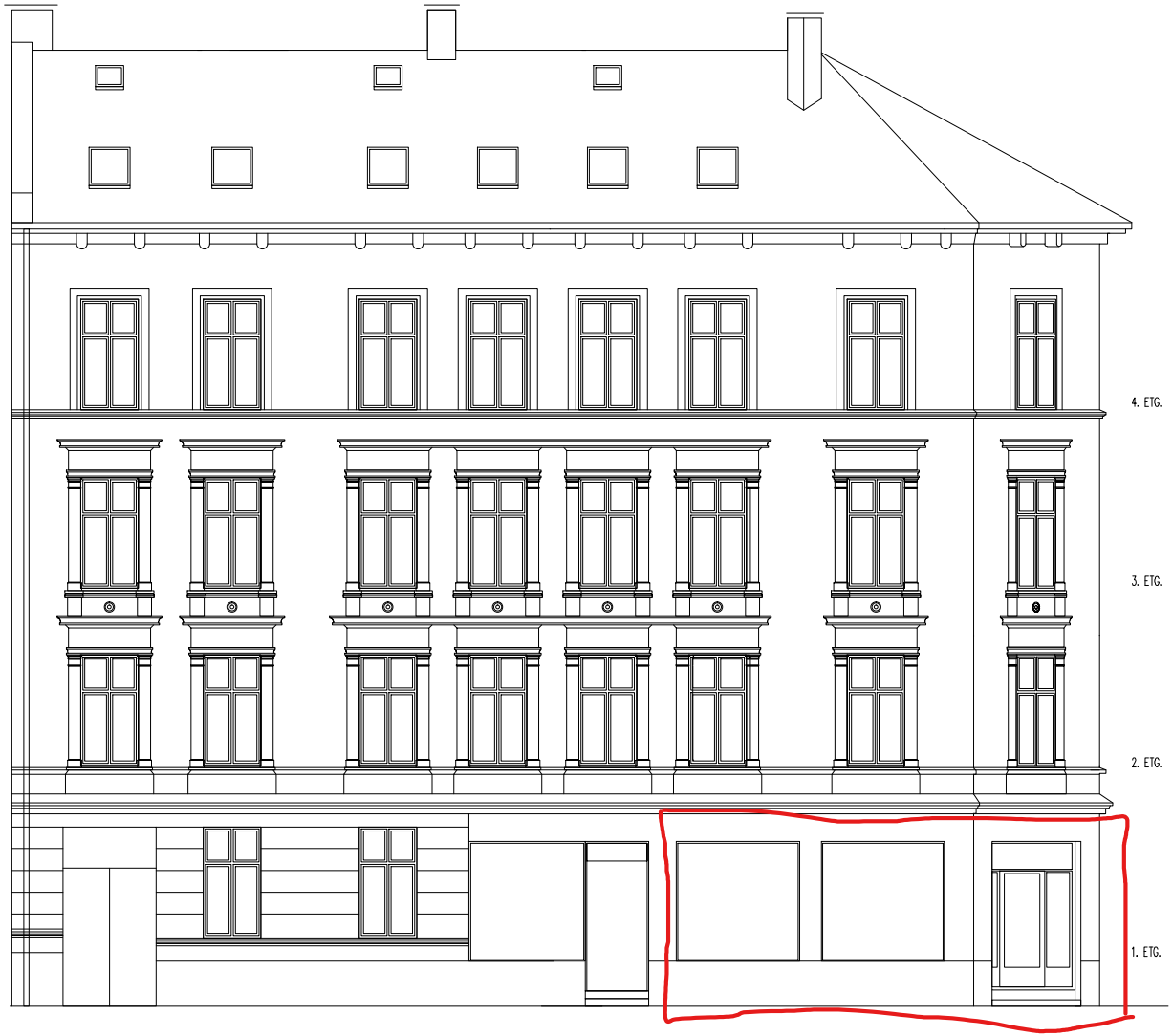
06.08.2025 15:08:19 AR693126463

06.08.2025 15:08:19 AR693126463

Filvedlegg:

Situasjonskart.pdf
Ny layoutplan.pdf
Snitt.pdf
Fasade Sverdrupsgate.pdf
Fasade Herslebsgate.pdf

0 1 2 3 4 5 6 7 METER



FASADE HERSLEBSGATE

VEDLEGG E–11

PROSJEKTNAVN
SVERDRUPS GATE 2
0559 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 228/428

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
NYE FORHOLD
FASADE HERSLEBSGATE

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
21.03.14	TV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER
BREOR EIENDOM AS
PB 7096 ST OLAVS PLASS 0130 OSLO

PROSJEKTERENDE
tanja
SIVILARKITEKT vardund as
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

TEGNINGNUMMER	REV
006.15	

0 1 2 3 4 5 6 7 METER



FASADE SVERDRUPSGATE

VEDLEGG E–04

PROSJEKTNAVN
SVERDRUPS GATE 2
0559 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 228/428

TEGNINGSTYPE
RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD
EKSISTERENDE FORHOLD
FASADE SVERDRUPSGATE

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
21.03.14	TV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER
BREOR EIENDOM AS
PB 7096 ST OLAVS PLASS 0130 OSLO

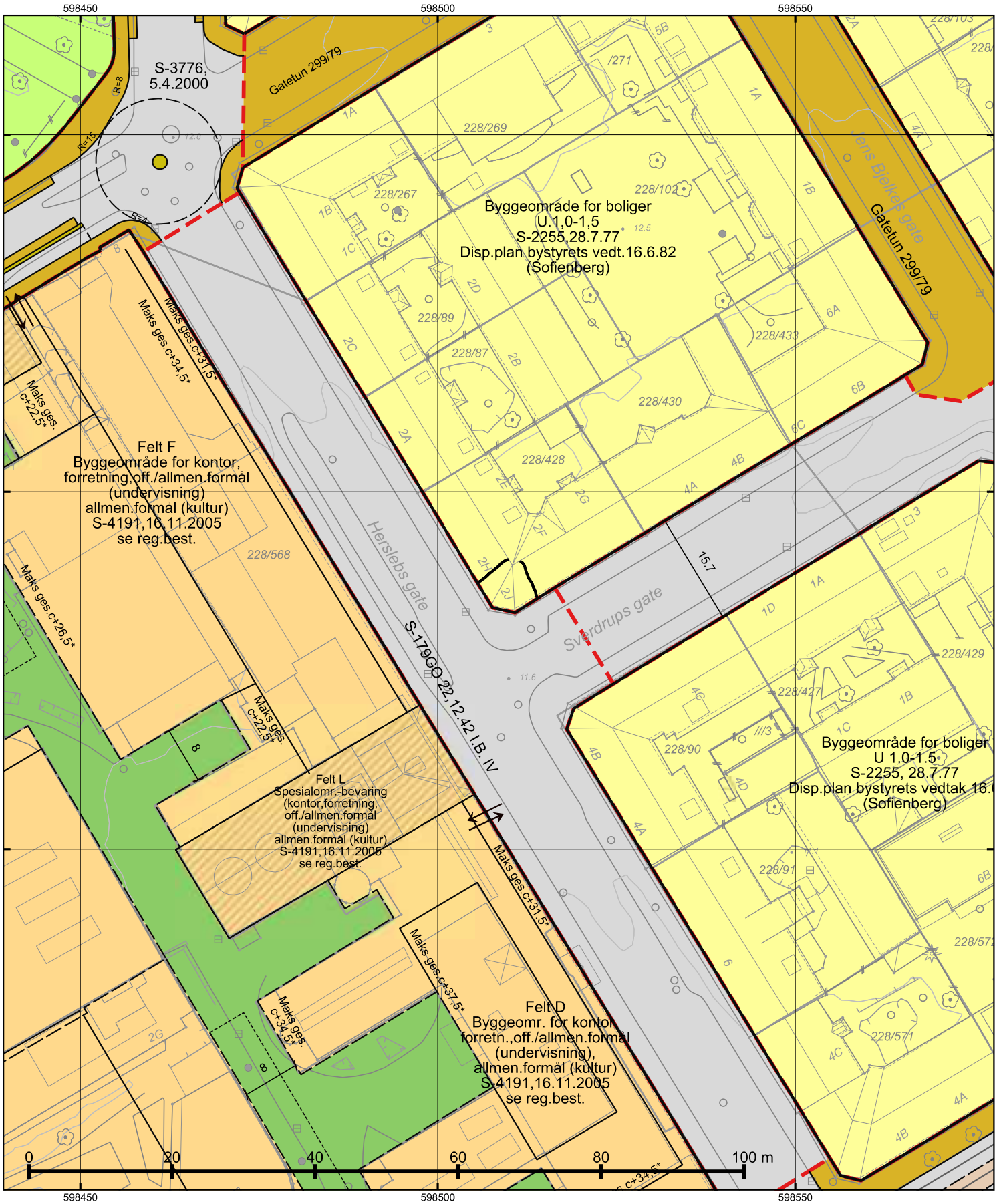
PROSJEKTERENDE
tanja
SIVILARKITEKT vardund as
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

TEGNINGNUMMER	REV
006.20	

03

Layout Plan





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 329769/ 86516270
Adresse: HERSLEBS GATE 2J
Gnr/Bnr: 228/428
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

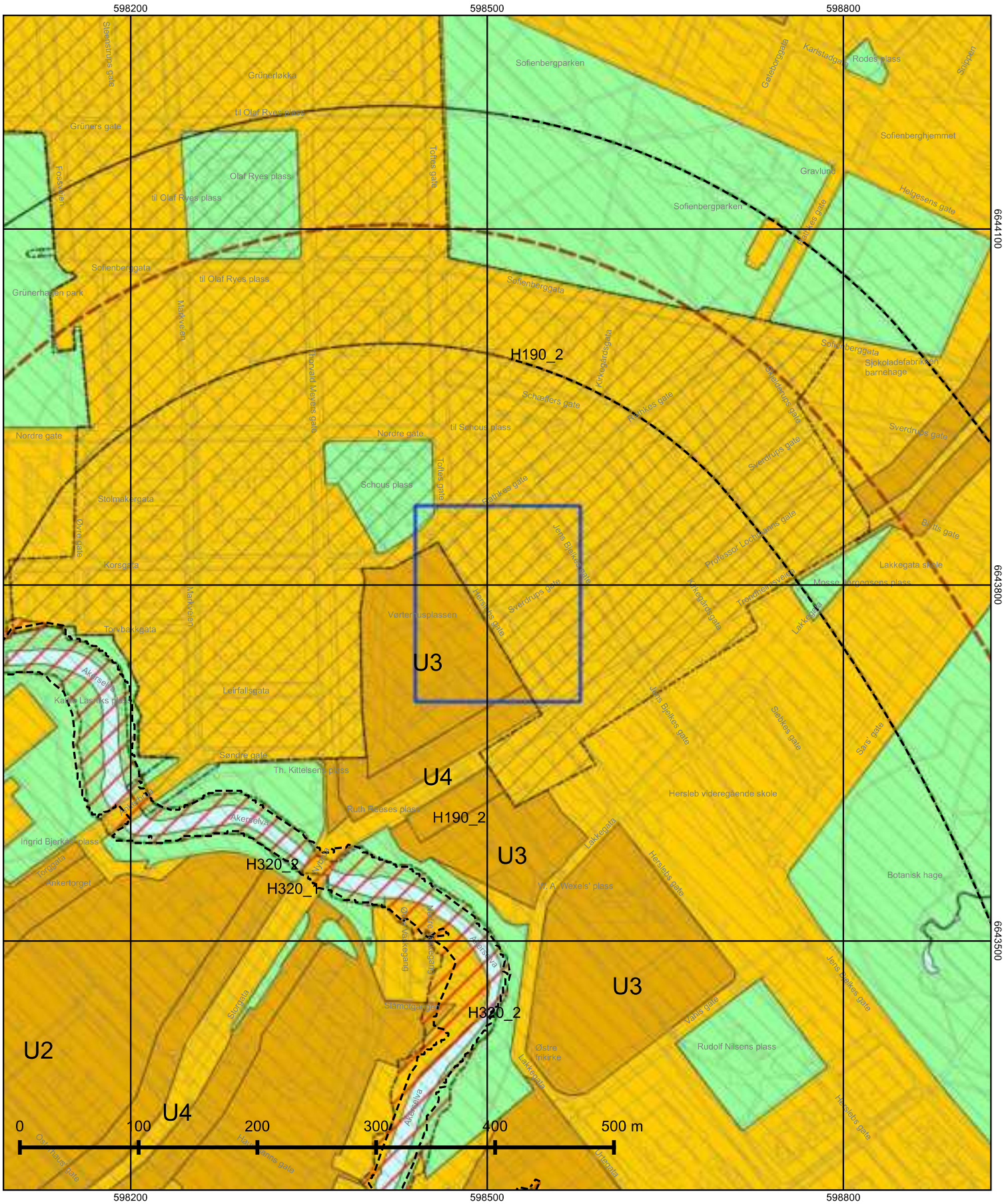
PlottID/Best.nr: 329769/ 86516270
Adresse: HERSLEBS GATE 2J
Gnr/Bnr: 228/428

Deres ref.:
Kommentar:

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

Beskrivelse:

NR:
Dato:
Revidert dato:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329769/86516270
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan





VEDLEGG E–09

PROSJEKTNAVN

SVERDRUPS GATE 2
0559 OSLO
BRUKSENDRING
GNR/BNR 228/428

TEGNINGSTYPE

RAMMESØKNAD

TEGNINGSINNHOLD

NYE FORHOLD
SNITT AA

TEGN. DATO	TEGNET	KONTR.	MÅLESTOKK
21.03.14	TV	TV	1:100

REV.	REV. GJELDER	TEGN.	KTR.	DATO

TILTAKSHAVER

BREOR EIENDOM AS
PB 7096 ST OLAVS PLASS 0130 OSLO

PROSJEKTERENDE

tanja SIVILARKITEKT vardund as
SOMMERROGATA 17
0255 OSLO

TEGNINGNUMMER	REV
006.10	

Sverdrups gate 4B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

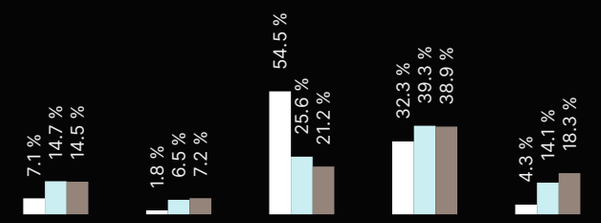
Naboskapet

Høflige 60/100

Kvalitet på skolene

Bra 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN

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

Sverdrups gate 4B

Nabolaget Sofienberg - vurdert av 393 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	1 min 0.1 km
Heimdalsgata Linje 17	3 min 0.3 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.4 km
Oslo Gardermoen	38 min

Skoler

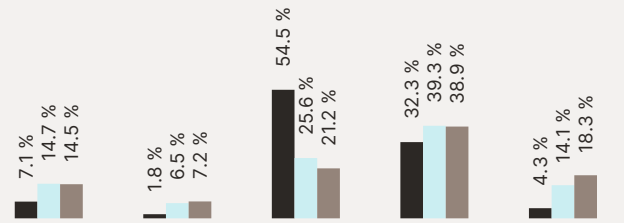
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	4 min 0.3 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	6 min 0.5 km
Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	7 min 0.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	24 min 2 km
Hersleb videregående skole	4 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	8 min 0.7 km

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Kvalitet på skolene
Bra 59/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (1-5 ... 100 barn	5 min 0.4 km
Akersløkka barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.5 km
Gaia barnehage (1-5 år) 79 barn	7 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Schous Plass	2 min
Bunnpris Millskvartalet Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	3 min 0.3 km

FINN 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. Trikk
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

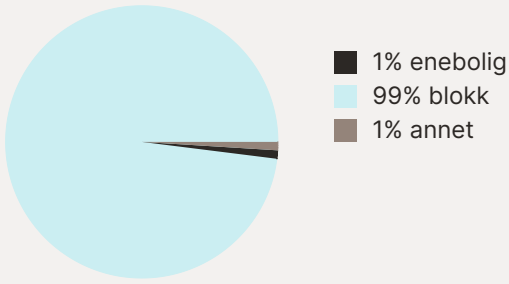
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Hersleb skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.3 km
Lakkegata skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
EVO Grünerløkka	3 min
SATS Schous plass	4 min

Boligmasse



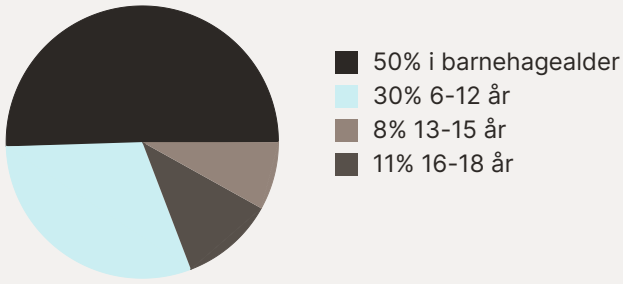
«Pulserende og sentralt»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	12 min
Apotek 1 Legevakten	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

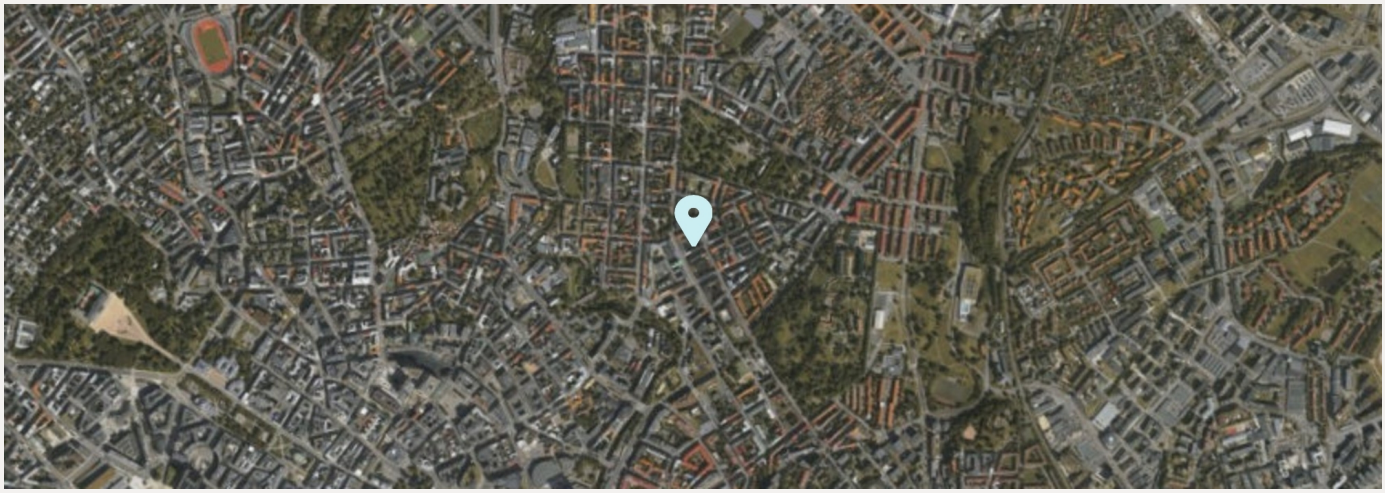


Sivilstand

		Norge
Gift	12%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN

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





FINN 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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.06.2022
	202202058 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vegard Riise	

Adresse:	SVERDRUPS GATE 4B	Eiendom:	228/430/0/0
Tiltakshaver:	Arild Danielsen	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Sverdrups gate 4 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong, mottatt 20.05.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202202058			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	07.12.2021	1/8
Plan 3 etasje	B1316-01	18.11.2021	1/12
Snitt	B1316-03	18.11.2021	1/13
Fasade	EKSB1316-02	18.11.2021	1/14

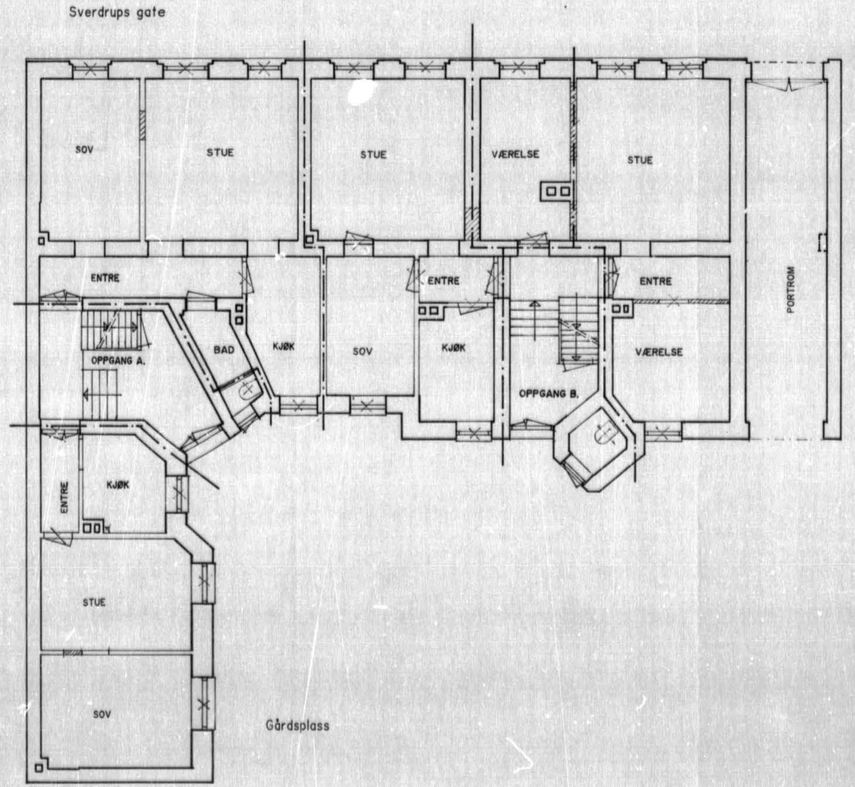
Klagefristen er tre uker

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

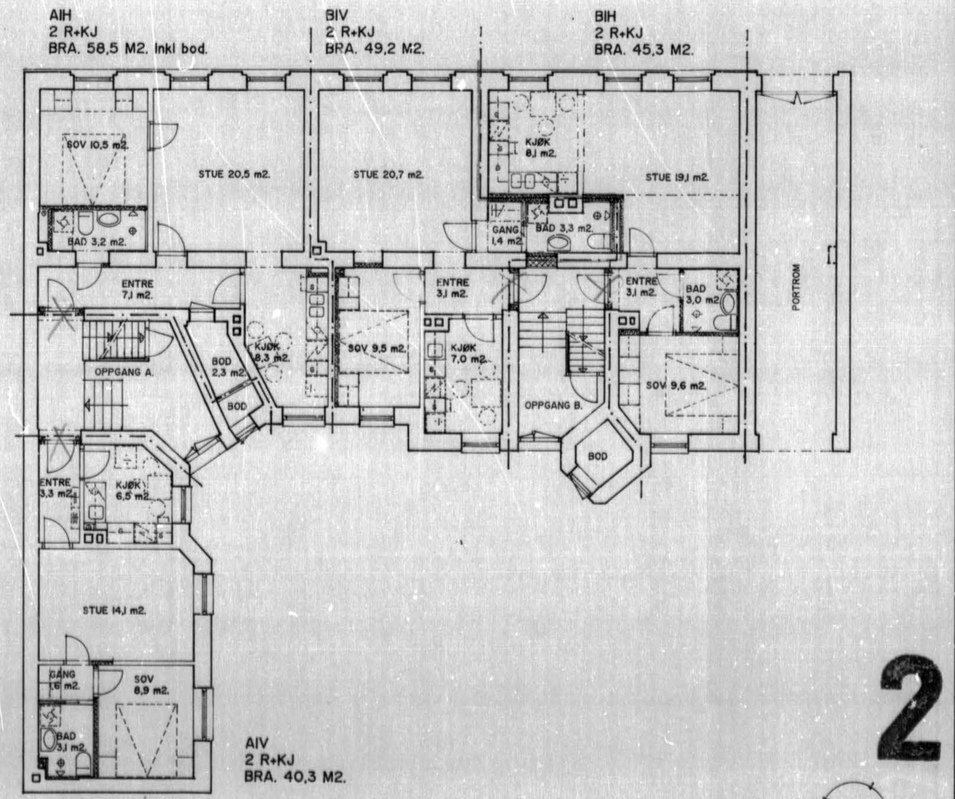
Vennlig hilsen

Vegard Riise - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Arild Danielsen, Sverdrups gate 4, 0559 OSLO



EKSISTERENDE PLAN



NY PLAN

2

BYGGHERRE.

BOLIG TRIVSEL DA

TEGNFORKLARING. EKSISTERENDE PLAN.

RIVING AV VEGGER, HULLTAGNING I VEGGER ETC.

RIVING, DEMONTERING.

TEGNFORKLARING. NY PLAN.

EKS. ÅPNING. EKS. DØR.

NY ÅPNING NY DØR

NY GIPSPLATEVEGG.

NY MURT VEGG

VERTIKALE. HORISONTALE.

NYE VENTILASJONSKANALER

NY REGULERINGSVENTIL I VEGG

AVLØPSRØR SLUK

SIKRINGSKAP. STIGELEDNING.

LYSRØR.

EKS. EL. OVN. NY EL. OVN.

VEGG. TAK.

LAMPEPUNKT.

DOBBELT STIKKONTAKT. JORDET.

WC SERVANT DUSJ BADEKAR.

PLASS FOR VASKEMASKIN TØRKESKAP

OPPVASKBENK ARBEIDSBENK.

SKUFFESKSJON GRYTESKAP.

PLASS FOR KOMFYR KJØL- OG FRYSESKAP.

OVERSKAP GARDEROBESKAP

STIPLET STREK BETYR AT DET ER SATT AV PLASS FOR UTSTYR.

LYSBRYTER. ANTENNE RADIO OG TV.

TELEFON. PORTTELEFON.

DATO	SIGN	KORREKSJON.	INDEX.

TEKST.

UTBEDRING AV SVERDRUPS GATE 4
PLAN AV I. ETASJE.

DATO.	MÅLESTOKK.	PROSJEKTNR.	SIGN.
18.08.92	1:100	9222	m.d.

TEGN.NR. A-2.01 INDEX.

DAHL & MYRHOL ARKITEKTER MNAL
Wilses gate 4 · 0178 Oslo 1 · Tlf 02 · 36 41 82

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201307970-26 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid Strand Heiberg	Dato: 30.01.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERDRUPS GATE 4 A-B	Eiendom:	228/430/0/0
Tiltakshaver:	Borettslaget Sverdrupsgate 4	Adresse:	PB 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SVERDRUPS GATE 4 A-B

Det vises til søknad om ferdigattest av 20.012015.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201307970			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasade	B1316-02	13.09.2013	7/2
Situasjonsplan	D-1	07.04.2014	19/8
Plan 2 og 4 etasje	B1316-01	13.01.2015	23/4
Snitt	B1316-04	25.04.2013	23/5
Fasade 2	B1316-03	13.01.2015	23/6
Plan 3. etasje	B1316-06	27.01.2015	27/2

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Plan

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.01.2015 av:

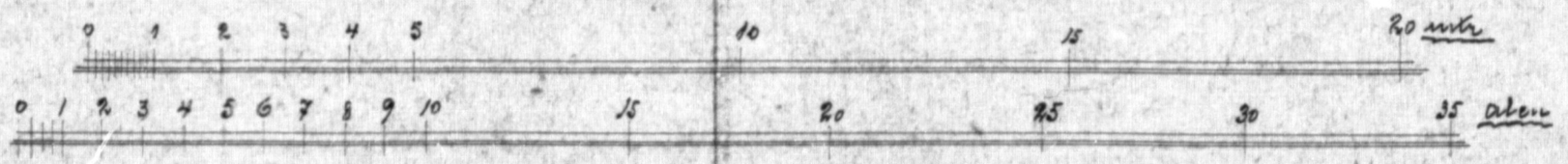
Ingrid Strand Heiberg - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Borettslaget Sverdrupsgate 4, PB 4301 Nydalen, 0402 OSLO, trondsimonsen@gmail.com

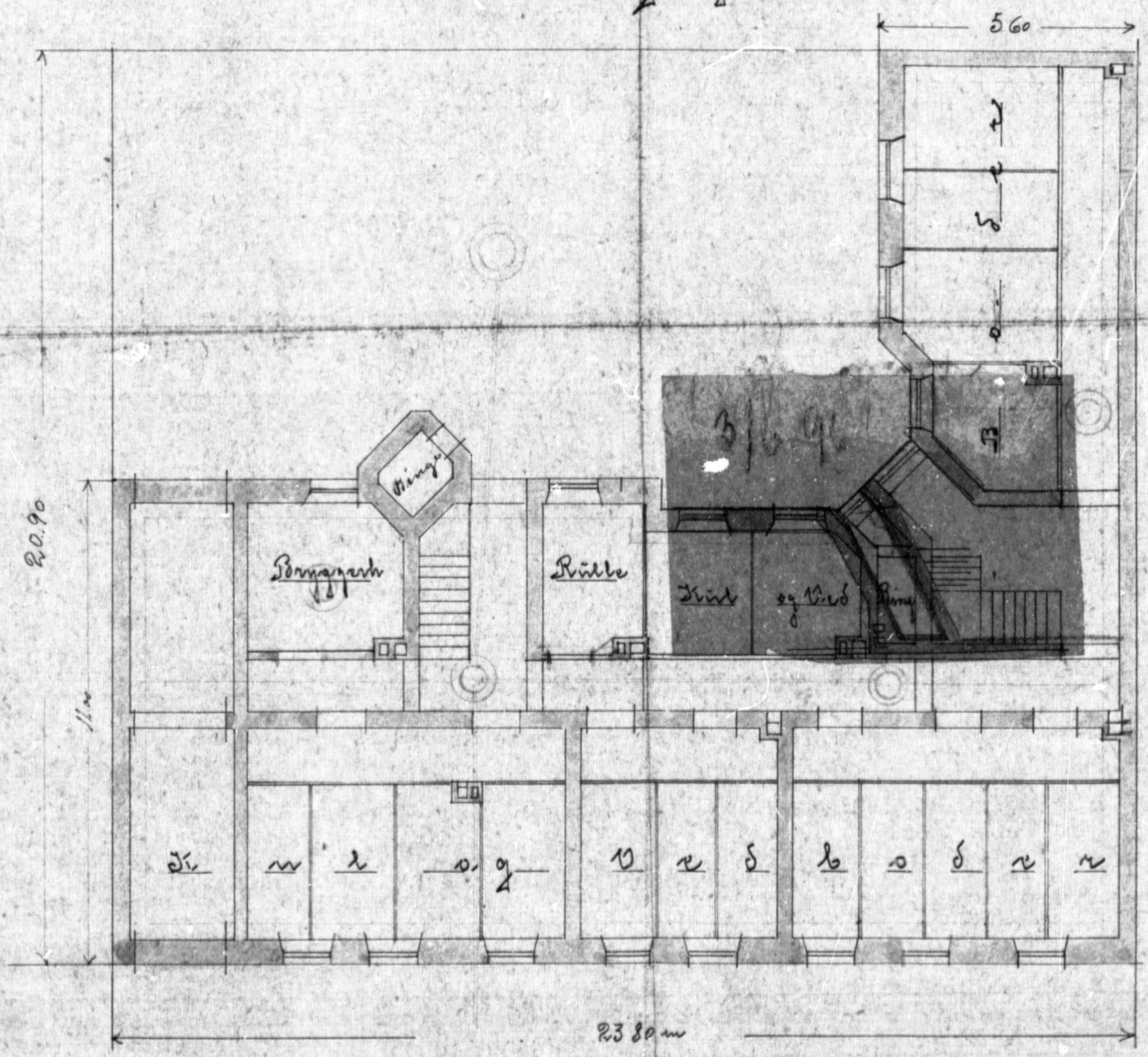
213.96.

1926/96 (458.96. I

№ 4 Grundriss



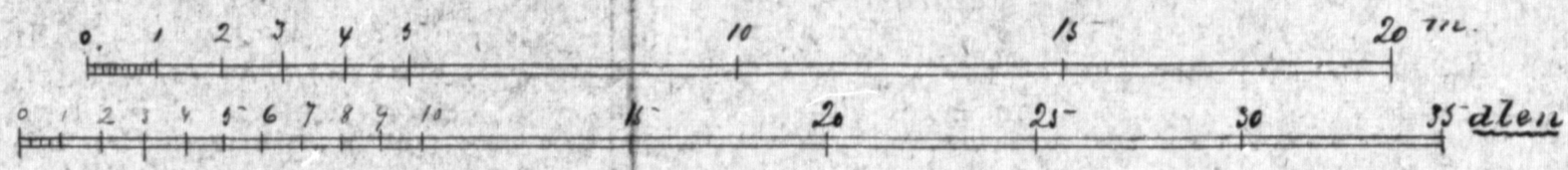
Plan auf Fjaldar



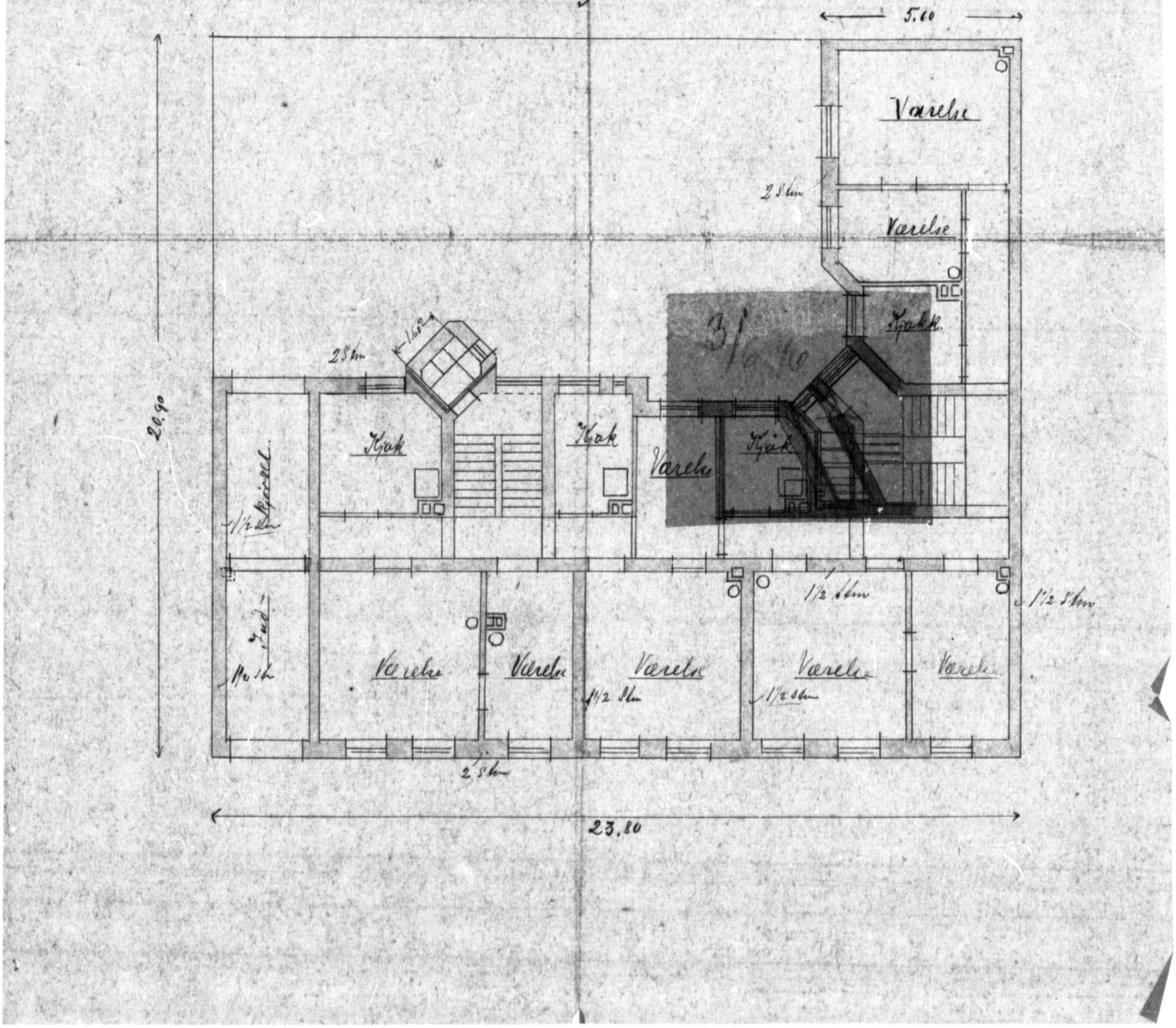
213.96. 1125/96

715 Gl. I

Nº 24 Sverdrups gade.



Plan af 1 etage.



J.-No. 283/96
6 Bilag.

Anmeldelse
Situationsplan
v. Tegninger.

1128/96 - 1179/96 - 1267/96

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. 4 Svedrupsgade.

Indleveret 26de Mai 96 Attesteret

Overrendt Kl. Ommeldingsskjemaet med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grandsen og Nabobebyggelse, Reguleringsbestemmelser eller paakrævende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 27de Mai 96.

Intet at bemerke

d. u. s.

Theodor Gallis.

Ommeldelsen tages til Underretning!
Ved Ommeldelsen tages kun den Bemærkning at Servitut f° Rings negtes vis à vis Arbeidernes Kontor og vendes paa tilfredsstillende Maade.

Christiania 28de Mai 1896

Henholder mig til Bygningsinspektionen med Hensyn til at Ventilationspiberne fra ældre Privatskoler maa have mindst 30 dm² Tversnit.

Christiania 29 Mai 1896

30/5 96



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.