Tilstandsrapport

Sverres gate 2
0301 Oslo

Referanse: 2026-1592
Matrikkel: 231/623 Snr. 10
Befaringsdato: 17.09.2026



Norske Boligrapporter

NITO

Rapporten

Norske Boligrapporter AS er engasjert av kunden for å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

- Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.
- Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.
- Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

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

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle, og kan avvike fra endelige kostnader. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer (kr) ved eventuelle estimater:

Under 20 000	20 000–100 000	100 000–200 000	200 000–500 000	Over 500 000

Oppsummering av registrerte avvik

15 bygningsdeler er vurdert. Ingen forhold er gitt tilstandsgrad 3, fire er gitt tilstandsgrad 2, og ni er uten merknad. I tillegg er to forhold ikke undersøkt.

TG 2 • 4 TG 0 / TG 1 • 9

Leilighetsbygg

Byggeår 2009

TG 2

Vesentlige avvik
4 forhold

Dører Side 8

1. Dørbladet for balkongdøren treffer karmen ved åpning/lukking.

Overflater · Bad - 4. etasje Side 8

1. Det er observert riss i flisefugene.
2. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

Sluk og tettesjikt/membran · Bad - 4. etasje Side 9

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr · Bad - 4. etasje Side 9

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

IU

Ikke undersøkt
2 forhold

Kontroll i tilliggende konstruksjoner · Bad - 4. etasje Side 10

Vannledninger Side 10

1. Skapet manglet nøkkel og ble ikke undersøkt.

Oppsummeringen er kun en oversikt, og gjengir de registrerte avvikene uten konsekvensvurdering. Konsekvensen av hvert avvik fremgår av vurderingene, og hele rapporten må leses for å forstå rapportens omfang. Kostnadsestimatet er et sjablongmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud eller en fullstendig kalkyle.

Generell beskrivelse

Leilighetsbygg

Byggeår 2009

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Felles varmtvann.

Varmekabler i bad.
Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Elektrisk oppvarming for øvrig.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,42 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i heltre,
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i sidebygning.

Vurderinger

Leilighetsbygg

Byggeår 2009

Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 2

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

REGISTRERTE AVVIK

1. Dørbladet for balkongdøren treffer karmen ved åpning/lukking.

   Konsekvens: Forholdet kan føre til økt slitasje på både dør og karm, og døren kan oppleves treg ved åpning og lukking. Justering bør påregnes for å redusere videre slitasje.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Fransk balkong med rekkverk i metall og glass.
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,10 meter.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen.

Bad - 4. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.

Bad - 4. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er observert riss i flisefugene.

   Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

2. Det er registrert svellinger i dørlister, utforinger og dørbladet.

   Konsekvens: Dette tyder på at døren har vært utsatt for vannsøl, noe som har ført til skader. For å utbedre dette må døren og listverk eventuelt skiftes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 4. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 25 mm.

REGISTRERTE AVVIK

1. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

   Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 4. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

REGISTRERTE AVVIK

1. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen.

   Konsekvens: Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 4. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 4. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er vurdert til å mulig være et prefabrikkert våtromskabin, uten at dette kan konstateres. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

Gulvoverflater i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater nær innredningen består av parkett.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige deler av gulvoverflater nær innredningen er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver.

Vannledninger

TG IU

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

REGISTRERTE AVVIK

1. Skapet manglet nøkkel og ble ikke undersøkt.

   Konsekvens: Rørene i skapet er ikke undersøkt, og anbefales undersøkt når skapet kan åpnes.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Elektrisk anlegg

Sikringer er av jordfeilautomater.

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn fra Det Lokale Eltilsyn.

Det er fremvist samsvarserklæring for følgende arbeider, slik de er beskrevet i erklæringens arbeidsbeskrivelse:
2021: Feilsøk bryter til lys o/speil. Dårlig kontakt i bryter. Hentet og byttet bryter til lys o/speil og tak. Byttet bryter til gang. Måtte bytte brytere fordi eksisterende ikke finnes lenger.

SLIK ER DET UNDERSØKT

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget etter forskrift til avhendingslova § 2-18. Eier er spurt om anleggets alder eller siste totale rehabilitering, sikringer som ofte løser ut, tidligere brann, branntilløp eller varmgang, samt kursfortegnelse og samsvar mellom denne og antallet sikringer.

Den visuelle undersøkelsen omfatter tegn på brunsvidd plugg på varmtvannsbereder, termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, samt kabelfesting. Kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er undersøkt så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Vurderingen er ikke en fullstendig elektrofaglig kontroll. Anlegget kan ha feil og mangler som ikke avdekkes ved disse undersøkelsene. Resultater og eventuelle begrensninger er omtalt nedenfor.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes naturlig i berggrunn og jord. Gassen kan trenge inn i bygninger, og langvarig eksponering for høye radonnivåer kan være helseskadelig. Generell informasjon om radon og helserisiko finnes her: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
I radonkartet til Norges geologiske undersøkelse (NGU) er områdene inndelt i fire aktsomhetsgrader: usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. Kartet gir en indikasjon på radonfaren i området, men fastslår ikke radonnivået i den enkelte boligen. Se: http://geo.ngu.no/kart/radon/

Boligen ligger i et området med usikker aktsomhetsgrad.

Radonnivået i boligen kan bare fastslås ved måling. Mer informasjon om radonmåling finnes her: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Arealer

TOTALT AREAL

Alle bygninger

35 m²	32 m²	3 m²	–	–
Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

BRA-i internt bruksareal innenfor omsluttende vegger · **BRA-e** eksternt bruksareal utenfor boenheten · **BRA-b** innglasset balkong/altan · **TBA** åpne terrasser og balkonger · **Totalt BRA** sum av BRA-i, BRA-e og BRA-b

Leilighetsbygg (Byggeår: 2009)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
4. etasje	32 m²	-	-	**32 m²**	-
Sum Leilighetsbygg	**32 m²**	**-**	**-**	**32 m²**	**-**

Romfordeling

4. etasje	BRA-i: Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Entré

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Utebod

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	-	3 m²	-	**3 m²**	-
Sum Utebod	**-**	**3 m²**	**-**	**3 m²**	**-**

Romfordeling

1. etasje	BRA-e: Bod

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Tilleggsopplysninger

Dette punktet inneholder opplysninger om håndverksarbeider eier har opplyst er utført de siste fem årene, tilgjengelige byggetegninger og eventuelle åpenbare ulovligheter. For opplyste håndverksarbeider er det forespurt skriftlig bekreftelse på at arbeidene er utført av håndverkere. En slik bekreftelse innebærer ikke nødvendigvis at arbeidene er teknisk dokumentert.

Opplysningene bygger på eiers informasjon, fremlagt dokumentasjon og det som var synlig ved befaringen. Undersøkelsen er ikke en fullstendig kontroll av offentligrettslige forhold.

Leilighetsbygg

Byggeår 2009

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

Ja

> **2026 · Skiftet sikringer i sikringsskap**
> Faktura er fremlagt.

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Sverres gate 2, 0301 Oslo**
Matrikkel: **231/623 Snr. 10**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Unni Skumsrud og Seline Skumsrud**

Kunde: **Unni Skumsrud**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **17.09.2026**

Rapportdato: **17.09.2026**

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Norske Boligrapporter AS
Org.nr. 935 214 033
www.norskeboligrapporter.no

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
E-post: ds@norskeboligrapporter.no
Tlf: 40343533



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Der forskriften krever fastsettelse av tilstandsgrad, fastsettes denne på grunnlag av opplysninger, observasjoner og undersøkelser som er gjennomført innenfor forskriftens rammer. Ved valg av tilstandsgrad benyttes kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025, med gjeldende rettelsesblad. Henvisningen til NS 3600 gjelder kriteriene for valg av tilstandsgrad og innebærer ikke at rapporten omfatter alle undersøkelses- eller tilleggsbestemmelser i standarden.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav.
Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk eller arealmåling, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Egenerklæring

Sverres gate 2, 0652 OSLO

23 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Sverres gate 2	Sverres gate 2	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2021

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.

Jeg har bodd der fra mai 2021 til dags dato

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, 80080729

Informasjon om selger

Selger

Skumsrud, Seline

Selger

Skumsrud, Unni

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

Det var en liten lekkasje fra rørene under vasken, det ble fikset av rørlegger

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**

Spotter i taket og lampe over speilet ble skiftet ut

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bolig elektrikeren

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

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

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

☐ Ja ☒ Nei

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

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Alle sikringer ble skiftet ut fikk overspenningsvern

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bolig elektrikeren

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

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 47264179

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Seline Skumsrud	**2026-09-23**	**Unni Skumsrud**	**2026-09-23**

Identification

Seline Skumsrud

Identification

Unni Skumsrud

Signicat

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

Energiattest



Adresse **Sverres gate 2, 0652 OSLO**	
Dato for energimerking **16.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-352175**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81801843**
Gårdsnummer **231**	Bruksnummer **623**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0404**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2009**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **32,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **32,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **168,15**

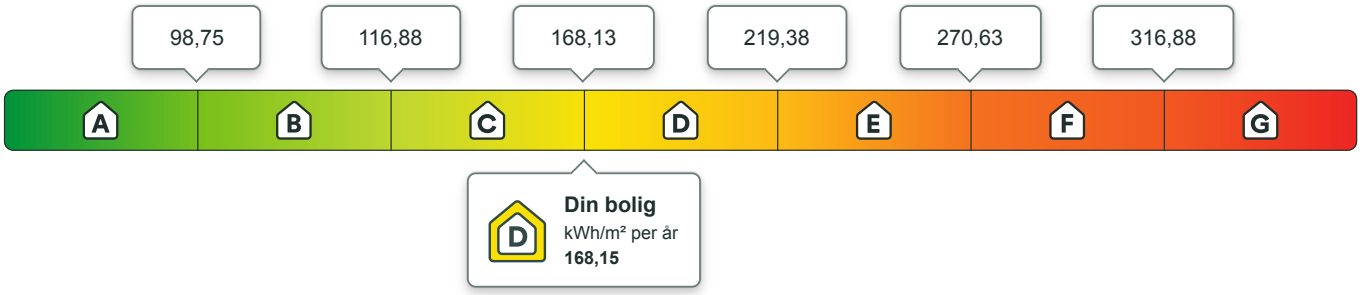
Sverres gate 2, 0652 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
5 380,73	**168,15**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Sverres gate 2, 0652 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Sverres gate 2, 0652 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 15: 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 16: 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.

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 16260222 . Vår ref.: 3883-1-10 Dato: 14.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sverresgate 2 Boligsameie
Organisasjonsnr:	994682822
Seksjonseier:	Skumsrud, Seline
Medeier:	Skumsrud, Unni
Leilighetsnummer:	10
Adresse:	Sverres Gate 2, 0652 OSLO
Seksjonsnummer:	10
Gnr.	231
Bnr.	623

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80080729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 222,67,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 872,67	
Bredbånd	350,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	326,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 422,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styret: sverresgate2@styrerommet.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: sverresgate2@styrerommet.no
Styreleder: Runar Lyngøy: epost: runarlyngoy@gmail.com
Tlf: 95831571

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

for

Sverresgate 2 Boligsameie

Gnr. 231, bnr. 623 i Oslo kommune.

vedtatt i hht lov om eierseksjoner av 23. mai nr 31 1997

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sverresgate 2 Boligsameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 20 boligseksjoner på eiendommen gnr. 231, bnr.623, i Oslo kommune.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal, slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht seksjonsbegjæringen. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller ev. tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod i Sverresgate 10, på eiendommen gnr. 231, bnr. 631 i hh. t tinglyst erklæring på gnr. 231, bnr. 631, med dagboknr 83643, jf § 9.

Sameiet har rett og plikt til å leie 3 stk parkeringsplasser på eiendommen gnr. 531, bnr. 2. jf § 9.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av eierseksjonsloven og disse vedtekter , har sameierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse. Ethvert salg, overføring og utleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Etter opprettelsen av sameiet (dvs etter at oppdelingsbegjæringen er tinglyst), kan den rettslige rådigheten ikke begrenses i vedtektene eller på annen måte uten at eieren av seksjonen har gitt sin tilsutning. Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 5
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Valg av revisor

§ 6
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet regnes stemmene etter antall seksjoner, slik at hver seksjon har én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum

g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierene på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8
Styret

Sameiermøtet skal velge et styre som består av styreleder og to styremedlemmer. I tillegg kan sameiermøte velge varamedlemmer til styret. Styreleder velges særskilt.

Styrets medlemmer og ev. varamedlemmer velges av sameiermøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter,

herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Fasader
Sameiermøtet fastsetter skriftlige retningslinjer for montering av utelamper, markiser, utvendige persienner, parabolantenner, skilt, reklame og lignende på byggets fasader. Slike innretninger kan kun settes opp i samsvar med sameiets retningslinjer.

9.3 Boder
Sameiet har eksklusiv og vederlagsfri bruksrett til 20 sportsboder a 2,5 kvm i Sverresgate 10, på eiendommen gnr. 231, bnr. 631. Sameiet skal disponere bodene slik at hver seksjon har bruksrett til 1 sportsbod. Styret foretar tildeling og ev. omfordeling mellom seksjonseierne.

9.4 Parkeringsplasser
Sameiet har rett og plikt til å leie 3 stk parkeringsplasser på eiendommen gnr. 531, bnr. 2. Vilkårene for leie er nedfelt i ”Driftsavtale” for området, jfr avtalens §7. Parkeringsplassene skal fortrinnsvis leies ut til seksjonseiere i hh. t. ansiennitet på venteliste som føres av styret eller forretningsfører. Styret fastsetter leien og kan regulere den med 1 mnd varsel. Fremleie er ikke tillatt uten samtykke fra styret.

9.5.Ordensregler
Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan sameiermøtet fastsette ordensregler.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer mm
Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Sameiere skal for egen regning sørge for renhold og annet vedlikehold av tildelt bod, herunder evt. vedlikehold og utskifting av lås til boden.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, er den enkelte sameier ansvarlig iht sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 10, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameiets felleskostnader er kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Sameiets kostnader til felles/kollektiv kabel-tv og internettavtale fordeles likt mellom sameierne.

Kostnader vedr. vann- og avløpsavgift fordeles på sameierne etter faktisk forbruk på egen måler i seksjonene.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, tak, fasader mv er undergitt sameiets felles ansvar, herunder utskifting av vinduer og inngangsdør til hver bruksenhet.

§ 12
Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av á kontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet inklusive tilleggdeler. Sameierne skal herunder holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen

bygningsteknisk.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Innredningsarbeider og påkostninger tilført bruksenhetene etter første gangs overtakelse, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16
Lovbestemt panterrett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre sameierne lovbestemt panterett i seksjonene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver seksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierene proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 20
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 til anvendelse.

oo0oo

From: Emil Eirik Kvernberg Thomassen emileirik@gmail.com
Subject: Fwd: Innkalling årsmøte i Sverres gate 2 boligsameie
Date: 7 May 2026 at 18:38:02
To: myrvang.kim@gmail.com

Mvh Emil Eirik Kvernberg Thomassen

---------- Videresendt e-post ---------
Fra: **Sverres gate 2 Boligsameie** <sverresgate2@gmail.com>
Dato: man. 20. apr. 2026 kl. 15:41
Emne: Innkalling årsmøte i Sverres gate 2 boligsameie
Til:

Kjære eiere og beboere i Sverres gate 2,

Styret kaller herved inn til årsmøte **tirsdag 28. april 2026, kl 20:00.**

Møtet vil bli avholdt over Zoom og det settes av 1 time. Link vil bli sendt i separat e-post. Styret oppfordrer alle som deltar til å delta med video slik at alle kan bli kjent med sine naboer.

Vi ber alle som ikke har anledning til å møte opp om å melde ifra ved å svare på denne e-posten eller ved å sende en melding til 952 84 213 (Kim Myrvang, styreleder).

Vi minner om at alle sameiere har forslags-, tale- og stemmerett på årsmøte. Hvis du ikke har anledning til å stille på møtet er det viktig at du gir fullmakt til å bruke stemmeretten din til noen andre. Ektefelle/samboer til boligseksjonseier og leietakere har møte- og talerett. Styret oppfordrer leietakere til å delta.

Vedlagt er saksliste, styrets årsberetning, årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026.

Saksliste for årsmøte i Sverres gate 2 boligsameie
tirsdag 28. april kl 20:00

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder
1.2. Valg av referent
1.3. Valg av protokollundertegner
1.4. Registrering av oppmøte og fullmakter
1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste

2. Årsregnskapet 2025

2.1. Gjennomgang og godkjenning av årsberetning fra styret
2.2. Gjennomgang og godkjenning av årsregnskapet for 2025 og disponering av årsresultatet

3. Godkjenning av styrehonorar

3.1. Det foreslås at styrehonoraret beholdes på dagens nivå, kr 60.000 for styreåret 2025/2026

4. Behandling av innkomne saker

4.1. Kjøp av nye møbler til takterrassen (forslagsstiller: Sven Erik Hansen).

5. Valg av styre

5.1. Valg av styreleder
5.2. Valg av styremedlem(er)

ÅRSBERETNING FOR SVERRES GATE 2 BOLIGSAMEIE 2024

TILLITSVALGTE
Sameiets tillitsvalgte har vært følgende:

Fra ordinært sameiermøte 28.04.2025 til 28.04.2026

Styreleder	Kim Myrvang
Styremedlem	Emil Eirik Kvernberg Thomassen
Styremedlem	Nenée Raknes Artman

Styret konstituerte seg selv med fordeling av verv på styremøte 22.05.2025.

TILLITSVALGTE OG ANSATTE
Av sameiets tre styremedlemmer er det én kvinne og to menn. Sameiet forholder seg positivt til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljøloven og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Sameiet har ingen ansatte, og derfor intet sykefravær.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON
Regnskapsførsel er i henhold til kontrakt utført av HBRI AS.
Ukjent om sameiet har en dedikert navngitt regnskapsfører hos HBRI.

EIENDOMMEN
Boligsameiet har som hovedformål å forvalte og drifte fellesarealer og fellestjenester som omfatter de 20 eierseksjonene. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og har Gnr. 231, bnr. 623 og org.nr. 994 682 822. Sameiet består av 20 seksjoner.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig og bod, samt bruksrett til fellesarealer.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

VAKTMESTERTJENESTE
Sverres gate 2 boligsameie har ingen dedikert vaktmester. Styret foretar de nødvendige arbeidsoppgavene selv eller leier inn eksterne håndverkere ved behov.

RENHOLD
Utføres av Oslo Renholdskompani ACM AS. Det kostet i gjennomsnitt kr 3.709 per måned.

FORSIKRING
Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige med polisenummer 80080729.
Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

BRANNSIKRINGSUTSTYR
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret. Systemet skal sjekkes hvert år.

HMS
Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

SAMEIETS LÅN
Sameiet har ingen lån.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER
Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

KABEL-TV og INTERNETT
Kabel-tv tegnes av hver enkelt beboer. Internett leveres av Telia med egen kollektiv avtale.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT
Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Gudbrandsdal Energi. Nettleie betales til Elvia.

REHABILITERING – STØRRE VEDLIKEHOLD
Det ble ikke utført større vedlikeholdsoppgaver i 2025.

STYRETS ARBEID

- Avholde styremøter
- Avholde ordinært årsmøte i sameiet
- Bytte lyspærer og annet forefallende arbeid i bygget
- Korrespondanse med seksjonseiere
- Korrespondanse med meglere ifbm salg
- Korrespondanse med leverandører og naboer
- Gjennomgå sameiets regnskap og sette opp budsjett for 2026

- Diverse administrasjon

REGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Årsregnskapet for 2025 er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Årsresultatet for 2025 er på kr 140.238 (overskudd), mot budsjettert kr 108.583 (overskudd). Det positive avviket stammer hovedsakelig fra økte innkrevne felleskostnader. Overskuddet overføres til annen egenkapital. Egenkapitalen i sameiet per 31.12.2025 er kr 306.309 og vurderes som god.

INNTEKTER

Inntektene i 2025 var til sammen kr 804.345 mot budsjettert kr 788.493.

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2025 var på kr 670.568 mot budsjettert kr 679.909.

KOSTNADSUTVIKLING

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:
Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 43 % av total strømpris (betales til kraftleverandør).
Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 24 % av total strømpris (betales til nettselskapet).
Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift
utgjør ca. 33 % av total strømpris.

Strømprisene i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret.

ENERGIMERKING AV BOLIG

Fra og med 01.07.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

KOMMUNALE AVGIFTER

De kommunale avgiftene for 2025 var kr 130.186 mot budsjettert kr 133.099. Dette fordeler seg som kr 79.942 til vann og avløp, og kr 50.245 til renovasjon (søppeltømming).

BUDSJETT 2026

Budsjettet for 2026 er utarbeidet av styret. Inntekter er estimert ut ifra beregnede fakturerbare felleskostnader og garasjeleie. Styret oppjusterte felleskostnadene med 3% med virkning fra 01.01.2026.

Kostnadene er estimert på bakgrunn av fjorårets tall og justert for generell prisstigning. Det budsjetteres med et overskudd for regnskapsåret 2026 på kr 118.333.

Dato: 28.04.2026 Sted: Oslo

Kim Myrvang

Nenée Raknes Artmann

Emil Eirik Kvernberg Thomassen

SVERRESGATE 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994682822, KLIENTNR. 3883

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	804 345	762 780	0	0
Andre inntekter		0	1 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**804 345**	**763 980**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 345	0	0
Styrehonorar	4	-60 000	-45 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-43 744	-42 061	0	0
Konsulenthonorar		-1 800	-1 864	0	0
Drift og vedlikehold	5	-94 282	-318 396	0	0
Forsikringer		-57 830	-49 259	0	0
Kommunale avgifter	6	-130 186	-119 815	0	0
Parkeringsplasser	7	-84 180	-82 356	0	0
Energi/fyring	8	-81 048	-58 314	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-58 909	-81 649	0	0
Andre driftskostnader	9	-50 130	-48 849	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-670 568**	**-853 907**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**133 777**	**-89 927**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 461	6 173	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**6 461**	**6 173**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**140 238**	**-83 754**	**0**	**0**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-83 754
Til opptjent egenkapital:	140 238	0

SVERRESGATE 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 994682822, KLIENTNR. 3883

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	3 548
Forskuddsbetalte kostnader		57 833	31 146
Driftskonto OBOS-banken		98 939	163 209
Sparekonto OBOS-banken		180 255	0
SUM OMLØPSMIDLER		**337 027**	**197 903**
SUM EIENDELER		**337 027**	**197 903**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		306 109	165 871
SUM EGENKAPITAL		**306 109**	**165 871**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	11	1 500	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 500**	**0**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 023	19 733
Leverandørgjeld		11 395	12 334
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**29 418**	**32 032**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**337 027**	**197 903**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2026
Styret i Sverresgate 2 Boligsameie

Kim Myrvang Emil Eirik Kvernberg Thomassen Nenée Raknes Artmann

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	676 395
Garasje	50 650
Bredbånd	77 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**804 345**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
SUM STYREHONORAR	**-60 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold elektro	-11 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 705
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 008
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 375

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-94 282**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-79 942
Renovasjonsgebyr	-50 245
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-130 186**

NOTE 7
PARKERINGSPLASSER
KOSTNADER PARKERINGSPLASSER

Felleskostnader, Steinar Moe Eiendom AS	-84 180
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASS	**-84 180**
SUM PARKERINGSPLASSER	**-84 180**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-81 048
SUM ENERGI / FYRING	**-81 048**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-799
Renhold ved firmaer	-44 518
Andre driftskostnader	-1 628
Andre kontorkostnader	-512
Bank- og kortgebyr	-2 672
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-50 130**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	5 480
Renter av driftskonto i OBOS-banken	726
Renter bank	255
SUM FINANSINNTEKTER	**6 461**

NOTE 11
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer/parkering	-1 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 500**

Budsjett 2026 Sverres gate 2 boligsameie

	Budsjettet for 2026
Driftsinntekter	
Innkrevde felleskostnader, inkl bredbånd	794 859
Garasjeutleie	48 720
Andre inntekter	0
Sum driftsinntekter	**843 579**
Driftskostnader	
Personalkostnader (arbeidsgiveravg)	−8 460
Styrehonorar	−60 000
Revisjonshonorar	0
Regnskapshonorar	−45 056
Konsulenthonorar	−1 854
Byggningsvedlikehold	−30 000
Felleskostnader, bakgård	−41 112
Heisanlegg	−45 016
Brannanlegg	−23 698
Annet vedlikehold bygg	−10 000
Leie parkeringsplasser	−45 684
Forsikringer	−59 565
Vann og avløp	−82 340
Renovasjonsavgift	−53 260
Energi og fyring	−81 048
Renhold	−45 854
Bredbånd	−86 520
Andre driftskostnader	−5 779
Sum driftskostnader	**−725 246**
Driftsresultat	**118 333**
Finansposter	
Finansinntekter	0
Sum finansposter	**0**
Årsresultat	**118 333**

Protokoll fra årsmøte i Sverres gate 2 boligsameie

tirsdag 28. april 2026 kl. 20:00

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder:
Kim Myrvang ble enstemmig valgt til møteleder.
Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av referent:
Kim Myrvang ble enstemmig valgt til referent
Vedtak: Godkjent

1.3. Valg av én person til å underskrive protokollen sammen med møteleder:
Runar Lyngøy ble valgt til å underskrive protokollen.
Vedtak: Godkjent

1.4. Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter:

	Antall
Fremmøtte	11
Stemmeberettigede	10
Fullmakter	0
Totalt	

1.5. Godkjenning av innkalling og saksliste:
Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling eller saksliste.
Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskapet 2025

2.1. Gjennomgang og godkjenning av styrets årsberetning, årsregnskap og disponering av årsresultat:
Det fremkom ellers ingen bemerkninger til årsberetningen, årsregnskap eller disponering av årsresultat.
Årets underskudd dekkes av tidligere opptjent egenkapital.
Vedtak: Godkjent

2.2. Godkjenning av utbetaling av styrehonorar:
Styrehonorar for styreåret 2025-2026 beholdes på kr 60.000. Det fremkom ingen bemerkninger til utbetaling av styrehonorar.
Vedtak: Godkjent

3. Behandling av innkomne saker

3.1. Kjøp av nye møbler til takterrassen (forslagsstiller: Sven Erik Hansen):
Den gamle loungegruppen som var ødelagt ble kastet høsten 2025. Det er derfor ikke umiddelbart behov for å kjøpe inn nye møbler, men hvis det er flere som melder ønsker om det kan styret se på innkjøp av flere møbler, feks følge med på finn.no for å finne rimelige brukte alternativer. Det bør også vurderes mer værbestandige materialer som kan vedlikeholdes når eventuelle nye møbler skal kjøpes inn.

4. Valg av styret

4.1. Runar Lyngøy stilte til valg som styreleder for å overta vervet til Kim Myrvang. Han ble enstemmig valgt inn som ny styreleder.
Vedtak: Godkjent

4.2. Juliet Navarsete stilte til valg som styremedlem for å overta vervet til Emil Eirik Kvernberg Thomassen. Han ble enstemmig valgt inn som nytt styremedlem.
Vedtak: Godkjent

4.3. Styremedlem Nenée Raknes stilte til gjenvalgt og ble enstemmig gjenvalgt.
Vedtak: Godkjent

Styret består av følgende personer:
Styreleder: Runar Lyngøy
Styremedlem: Juliet Navarsete
Styremedlem: Nenée Raknes

5. Andre saker tatt opp i møtet

5.1. Minne folk på at takterrassen må holdes ren og ryddig etter bruk. Møbler skal settes pent på plass og all søppel må tas med ned.

5.2. Forslag om å fjerne graffiti på veggene i første etasje. Rask maling over ny graffiti kan bidra til at det blir mindre aktuelt å påføre ny graffiti, etter hvert.

5.3. Dørpumper inn til hver leilighet er en del av byggets brannsikkerhet og skal være påmontert. Styret må minne beboere om dette.

Sted: Oslo

Dato: 04.05.2026

Kim Myrvang (Møteleder)

Sted:

Dato:

Runar Lyngøy (Medundertegner)

Plan- og bygningsetaten

Dato: 14.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539813
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 231, BNR. 623.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 231, bnr. 623.

GNR. 231 BNR. 623

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.11.2004.

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

184 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Kritt Arkitekter AS
Postboks 6796 St.Olavs plass
0130 OSLO
post@kritt.no

Dato: 27 OKT. 2009

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200509266-63 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Siri Hauge Opsahl	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SVERRES GATE 2	Eiendom:	231/623/0/0
Tiltakshaver:	Sverres gate 2 as v/ Hans Bassøe	Adresse:	Måltrostveien 37, 0786 OSLO
Søker:	Kritt Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 6796 St. Olavs plass, 0130 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - SVERRES GATE 2

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 3 Tett by

Edina Midzic
enhetsleder

Siri Hauge Opsahl
saksbehandler



Rev	Beskrivelse	Sign	Dato	Kontr.	Dato
B	Endring fasade	T.H	15.08.08	G.M.	15.08.08
A	Div. endr.balkonger/ fasade	A.B.S	17.06.08	G.M.	17.06.08

FASE: Rammesøknad

BYGGHERRE: Sverres gate 2 AS

PROSJEKT: Sverres gate 2

TEGNING: Plan 4.etasje

KRITT
ARKITEKTER A.S
MNAL NPA
ST.OLAVSPLASS 3
0165 OSLO
TLF: 23 32 66 00
FAX: 23 32 66 01

SKALA: 1:50
DATO: 12.12.07
SIGN: T.S.

PROSJEKTNR.: 7390
TEGNINGSNR.: A1314
INDEX: B

FILNAVN:J:\7390\TEGNING\1-modell\7390 modell 080627.pln

MOTTATT
AUG. 2008
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

599200 599300

6642900 6642800 6642700

Byggeområde for boliger U. 1,0-1,5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen) Endr. reg.best., S-2937, 1.10.87

Byggeområde for boliger Maks. U 2,2 S-2954, 20.1.88 Se reg.best. Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)

Byggeområde for bolig med kontor og forretning i 1 etg. Vedt.19.12.2005(S-4026) se reg.best.

Friområde S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)

Maks 6 etg. + loft etg.

S-2954 Trafikkomr. plass S-2954

Byggeområde for boliger S-4017,15.10.2003 se reg.best.

Byggeområde for boliger,forretninger, bevertning, konferansesenter, klatresenter S-4017,15.10.2003 se reg.best.

Spesialområde - bevaring (boliger,kontor,industri, bevertning, konferansesenter, forretning,klatresenter) S-4017,15.10.2003 se reg.best.

Spesialområde - bevaring(pipe) S-4017,15.10.03

Byggeområde for bolig,forretning/kontor i 1. etasje S-4082, 05.05.04 Se reg.best.

Felles areal (lek/opphold) S-2748, 20.11.84 Se reg. best.

Fellesområde (lek/opphold) S-4082, 05.05.04 Se reg.best.

Felles avkjørsel S-4082, 5.5.04

Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)

Byggeområde for industri, kontor, lager forr., allmennyttig formål Moske 414/89 (S-2848) Beb.plan 414/89 m.unnt. reg.best.

Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)

Felles areal (lek/opphold) S-2748,20.11.84 se reg.best.

Tomt for allmennyttig formål (moske) S-3371,1.9.93 se reg.best.

Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan vedt. bystyret 7.12.83 (Tøyen)

o_Park_1 S-5256, 28.5.25

o_Park_2 S-5256, 28.5.25

Maks k+41,5

Annen offentlig eller privat tjenesteyting (fengsel) S-5256, 28.5.25

Maks k+45,0

Oslo fengsel

Maks k+41,5

OFF. ETTERSYN 20.1 - 3.3.25 VÅR REF 201905974

Gr. for beb.

Byggegrense

Gr. for beb.

o_Fortau S-4943

o_Sykkelfelt S-4943

o_Kjørevei S-4943,1.3:17

o_Friområde S-4943,1.3:17

o_f_Kjørevei

Gateltun S-4943

Gateltun S-2748, 20.11.84

S-195GO, 28.4.47, Ø.B.V.

Magnus gate

Sverres gate

Akebergveien

Gustrud gate

Sigurd

Bispegata

Fortau S-2601,14.5.82

Friområde(park) S-2601,14.5.82

Felles avkjørsel S-2601

o_Vei_5256

o_Park 2

H560_1

H570

H730

0 20 40 60 80 100 m

599200 599300

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 163015/ 86539813
Adresse: Sverres gate 2
Gnr/Bnr: 231/623
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
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 148 - Bolig/offentlig
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1169 - Annen offentlig eller privat tjenesteyting
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park
- 3060 - Vegetasjonsskjerm

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet

- RbBevaringGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygning som forutsettes revet
- Underjordisk anlegg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

599100 599400

6643200 6643200

6642900 6642900

6642600 6642600

6642300 6642300

H190_2 H190_1 H310_2 H310_2 U3 U3 U3 H190_2 U3

Tøyenkirken Sexes gate Børli plass Søndre gate Kjelsåsgata Sons gate Nordenhovgata Fetsundgata Nittedalgata Bøgata Enerhaugveien Søndre gate Smedstadgata Jens Bielkes gate Tøyen Kolstadgata Hagegata Sørumgata Sigurds gate Enerløkka Gruegata Skedsmogata Filips gate St.Hallvard kirke Snarøyveien Borggata Eirik gate Kamperigata Jens Bielkes gate Sigurdsgate Hagegata Bunkeflata Nordenhovgata Bøgata Cunnilds gate Nannestadgata Kjelsåsgata Nannestadgata Ekerhaugplassen Akebergveien Maias plass Grønland kirke Borggata Magnus gate Sverres gate Ullensakergata Grønland politistasjon World islamic Mission moské Håkons gate Normannsgata Evens gate Håkons gate Ring 2 Kjelsåsgata Brinken Hurdalsgata Oslo fengsel Akebergveien Høylandsgata Jordalsgata Oslo gate Jarlegata Klosterenga Park Klosterenga idrettsplass Munkegata Schweigaards gate Klostergata Myklegardgata Nonnegata Harald Hårdrådes plass Vestfoldgata Akebergveien Galgeberg Østfoldgata Aggergata Gjøvikbanen Schweigaards gate Ring 2 Dalehaugen Korskirken Arups gate Egedes gate Gamlebyen skole Klostergata St. Halvards plass Oslo bispegård St. Halvards gate

0 100 200 300 400 500 m

U3

599100 599400

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163015/86539813
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

Sverres gate 2

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Naboskapet

Høflige 62/100

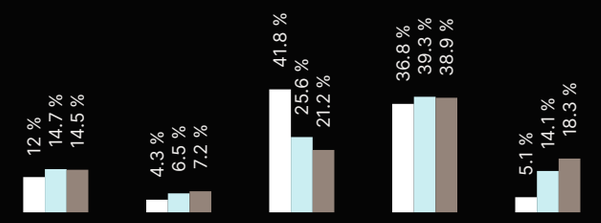
Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Aldersfordeling



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

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2... 41 barn	4 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	4 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

Sverres gate 2

Nabolaget Nedre Tøyen/Nedre Kampen - vurdert av 266 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Kjølberggata Linje 20	3 min 0.2 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	12 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km

Skoler

Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	8 min 0.7 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	19 min 1.6 km
Hersleb videregående skole	14 min
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.5 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

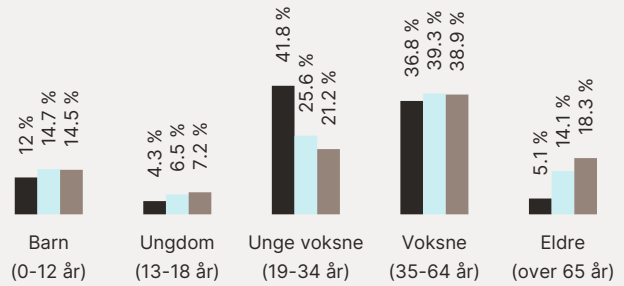
Naboskapet

Høflige 62/100

Kvalitet på skolene

Bra 55/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Internasjonal kulturbhg. Åkeberg (2... 41 barn	4 min 0.4 km
Åkeberg barnehage (1-5 år) 92 barn	4 min 0.4 km
Munkenga barnehage (1-5 år) 62 barn	6 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Kampen Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Coop Extra Borggata Post i butikk, PostNord	4 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. Tog/t-bane
2. Gående
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

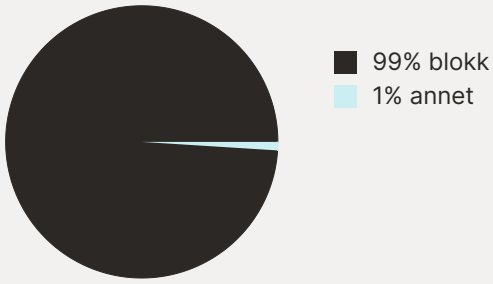
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Sverresgate park balløkke Ballspill	3 min 0.2 km
Klosterenga (vest) balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
CrossFit Gamlebyen	5 min
Fresh Fitness Grønland	7 min

Boligmasse



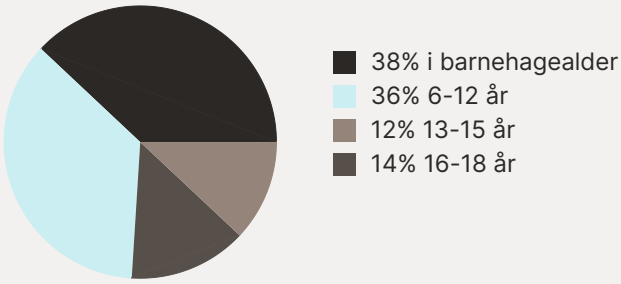
«Et stort mangfold av mennesker, et nabolag i nærheten av store, fine parker og til og med skog! Et absolutt undervurdert område der man fint kan bo med barn!»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Tøyen Torg	6 min
Boots apotek Tøyen	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

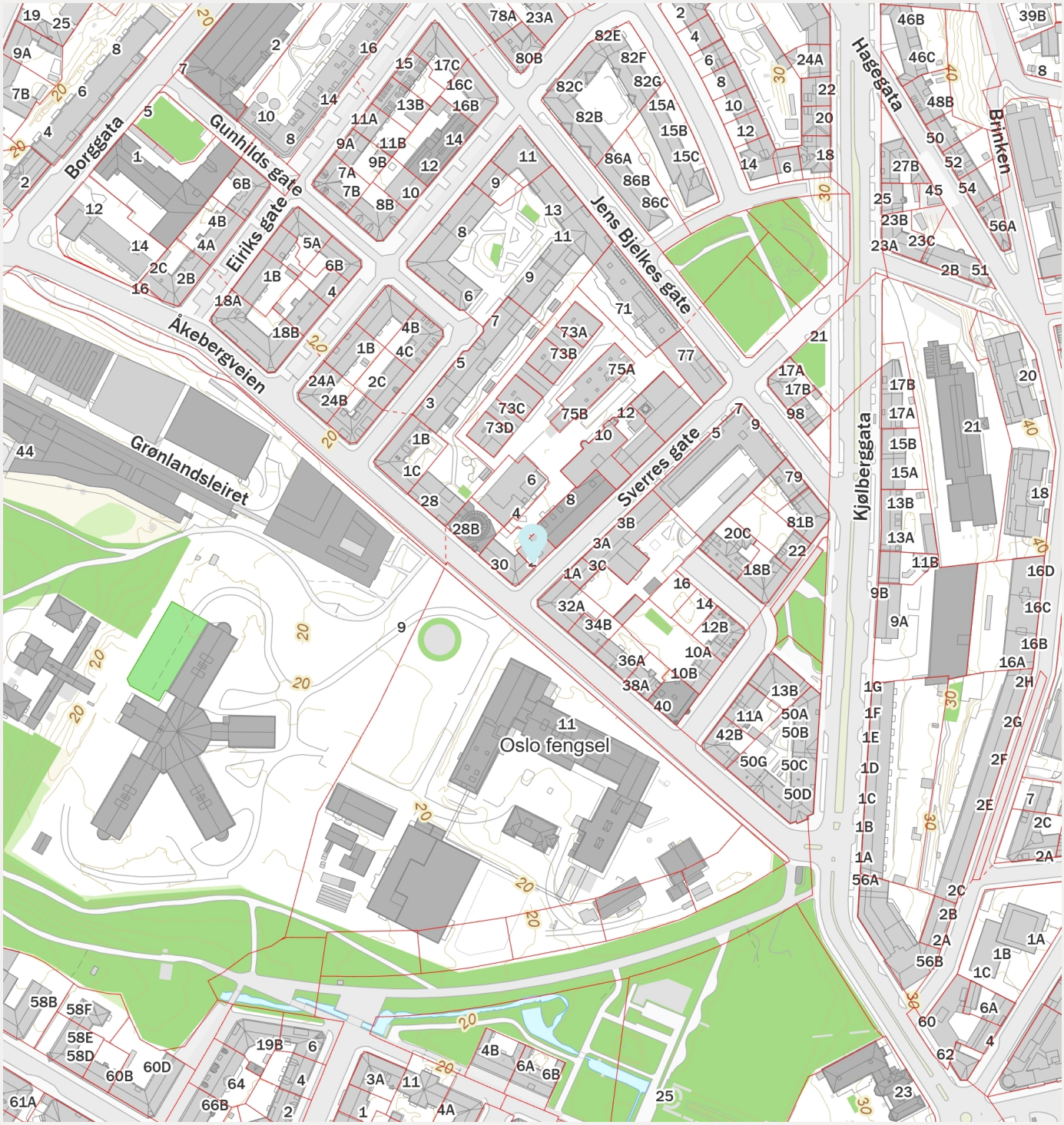


Sivilstand

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

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





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



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.



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.