

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 850 000,-
Fellesgjeld: Kr 90 211,-
Omkostn.: Kr 9 796,-
Total ink omk.: Kr 4 950 007,-
Felleskostn.: Kr 4 391,-
Selger: Michelle Carli Kallstenius

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1899
BRA-i/BRA Total 50/57 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 225, bnr. 275
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1002260031

SJARMALARM!

Nydelig 3-roms klassisk leilighet

Velkommen til Sunnmørgata 1B!

En klassisk bygårdsleilighet er enhver storbyelskers drøm, og dette er virkelig et flott eksemplar. Her møter vakre, klassiske detaljer et stilrent og moderne fargepalett med personlighet. Flere vinduer på rekke og rad sørger for rikelig med lysinnfall året rundt. Leiligheten byr på to romslige soverom, romslig stue og separat kjøkken. Beliggenheten er også perfekt for deg som setter pris på nærhet til et rikt cafe-og uteliv, godt kollektivtilbud og flere parker!

Verdt å merke seg:

- Rosett, stukkatur og tregulv
- Generøs takhøyde
- Fantastisk lysinnslipp
- To gode soverom
- Romslig kjellerbod
- Praktisk og effektiv planløsning
- Bredbånd inkl. i felleskostnader

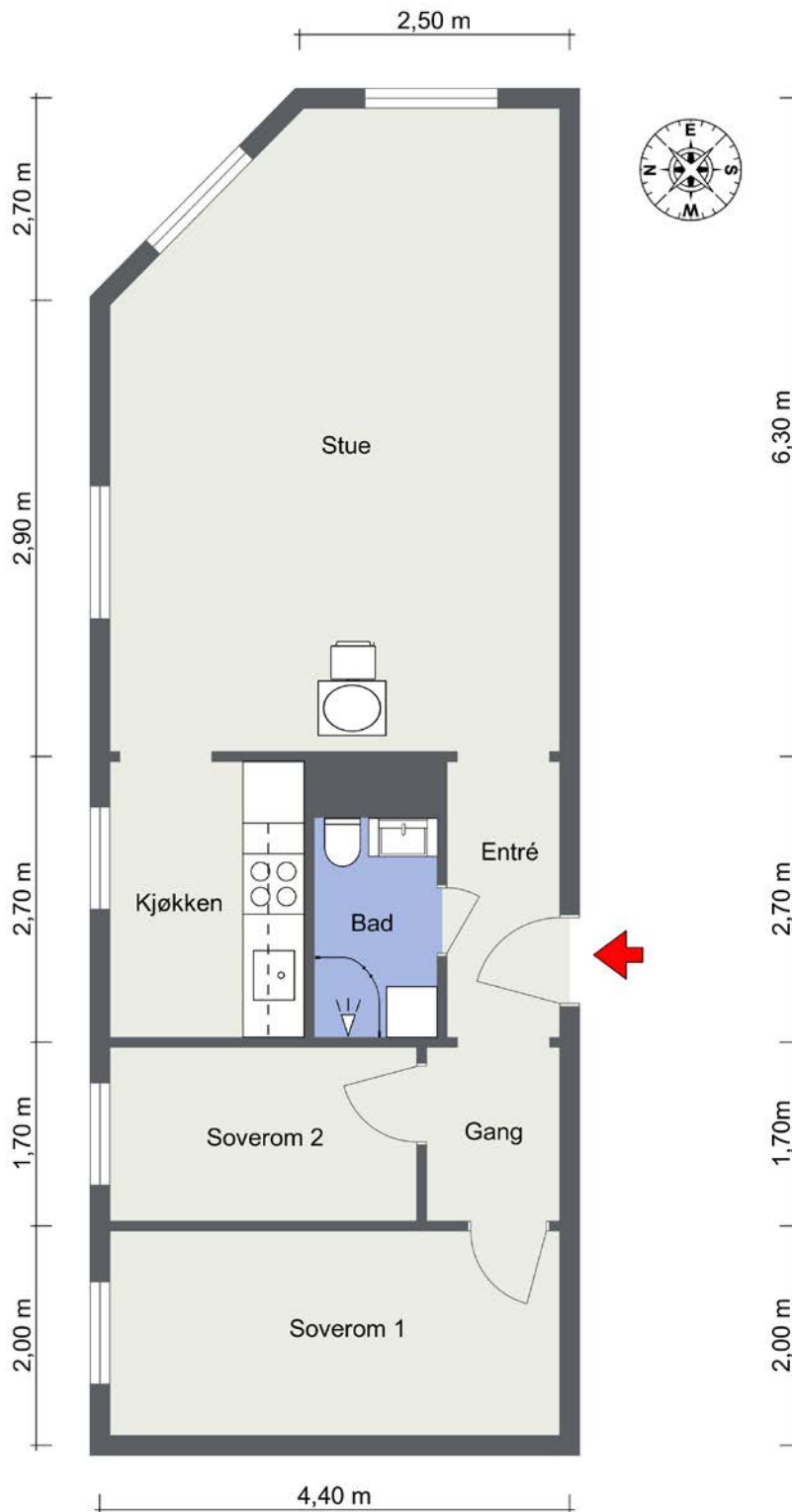
Dette er en bolig du lett blir glad i!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	34
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	71
Nabolagsprofil	76
Budskjema	132

Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

























































Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 7 kvm

BRA totalt: 57 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 7 kvm Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Tomtetype

Eiet

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Grünerløkka er en av de mest populære og attraktive bydelene i Oslo og området er mest kjent for sitt pulserende uteliv, hyggelige gate kaféer, markeder og små nisjeforretninger.

Flere matforretninger finnes rett i nærheten, samt flere søndagsåpne kolonier. På Ringnes Park finner du en flott Meny-butikk med stort utvalg. Her har du også Apotek, Jernia og bakeri.

I gangavstand finner du dessuten flere av områdets mest populære spisesteder. Det anbefales brunch på The Little Pickle, deilige småretter på Apostrophe, italiensk på Trattoria Popolare, himmelsk pizza på Villa Paradiso, spicy meksikansk på Tijuana, trendy tapas på Delicatessen, eller hva med en gourmetburger på Meat ST, Illegal eller Munchies.

Populære utesteder er blant annet Chair, Nedre Løkka cocktailbar, Parkteateret, Grünerløkka Bryggerhus og Schouskjelleren Mikrobryggeri.

Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten som Sofienbergparken, Botanisk hage, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Kubaparken og Grünerhagen. Her kan man gjøre alt fra å gå på loppemarked, besøke Bondens marked, ha piknik, leke, ake, sole seg eller bare slappe av.

Tøyen ligger også et steinkast unna leiligheten og har virkelig fått et løft de siste årene med nye, trendy steder som Postkontoret og Nord. Tøyenbadet med olympisk- og utebasseng ligger også her. I Tøyenparken arrangeres Øyafestivalen hvor norske og store, internasjonale artister inntar scenen. Naturhistorisk museum ligger også rett ved leiligheten.

For de tur- og treningsglade finnes fantastiske turstier langs Akerselva ned mot byen eller opp mot Maridalsvannet. Flere treningssentre finnes også i nærheten. Det er kort vei til sentrum og Bjørvika hvor man kan besøke Operaen eller ta en tur til den flotte badeplassen på Sørenga.

Godt tilbud av offentlig transport med både trikker og busser i nærheten. Flere av bussene går hele natten.

Leiligheten ligger dessuten med gangavstand til sentrum, og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både t-bane, flytog- og øvrige bussforbindelser. Kort vei til t-bane på Tøyen, Carl Berner og Grønland.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og tre, og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er dekket med teglstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søiler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Visjonel AS

Beskrivelse av arbeidet: Termostat for varmekabler på bad ble sjekket og erstattet.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Sprekk i et ytre vinduspanel som var der fra før jeg flytta inn i leiligheten.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Oslo Glass & Vindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Erstattet med nytt vinduspanel.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Visjonel AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostat for varmekabler på badet. Lagt om kabler i rør på kjøkken og skiftet trådløs dimmer.

Innhold

Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Boligen disponerer ekstern bod som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Utvendig > Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

- Innvendig > Overflater: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er glipper mellom gulvbordene noen steder.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.
- Innvendig > Innvendige dører: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Eldre dører.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Kobberrør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten. Det blir kondens på innsiden av vinduene.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil. TG2 pga: Berederen er over 20 år gammel. Det er ikke montert avløp fra sikkerhetsventilen.
- Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet.
- Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.
- Bad > Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende. Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.
- Kjøkken > Overflater og innredning: Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

- Innvendig > Pipe og ildsted: Pipevanger er ikke synlige. Det er kun 1 synlig side. Pipen er innkledd med fliser på badet, og plater på 2 sider. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

El-bil : 1 300 kroner for ett år

Motorsykkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se:

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

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 850 000

Omkostninger kjøper

4 850 000 (Prisantydning)

90 211 (Andel av fellesgjeld)

4 940 211 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 406 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 796 (Omkostninger totalt)

18 696 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 496 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 950 007 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 958 907 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 961 707 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 351 561 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 406 244 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 4 391,- og er fordelt slik:

- Felleskostnader kr 3 787,-
- Renter og avdrag kr 604,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostnadene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 391

Andel Fellesgjeld

Kr 90 211

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

18.02.2026

Andel fellesformue

Kr 51 704

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Sunnmørg 1 Borettslaget

Organisasjonsnummer

846782842

Andelsnummer

9

Om borettslaget

Borettslaget Sunnmørg 1 har 28 boligenheter.

Eiendommen til Borettslaget Sunnmørg 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82387817.

BREDBÅND

Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med Telia Norge as for leveranse av bredbånd.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker.

Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse. Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har egen vaktmester, Robert Repic. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, bytte lyspærer, male over/vaske bort grafitti, feie bakgård og andre småoppgaver. Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med renholdstjeneste med Fortrinn Drift AS.

PLANLAGTE ARBEIDER

Styret jobber med å hente tilbud for å pusse opp inngangspartier i oppganger.

Tiltakene som foreslås er begrenset til de mest skadde områdene og ansees som gjennomførbare innenfor borettslagets eksisterende midler. Det vil derfor ikke være behov for å ta opp ekstra lån, og det vil ikke medføre økt fellesgjeld for andelseierne. En total renovering av alle oppganger ville derimot kreve betydelig høyere investering og låneopptak, noe styret på nåværende tidspunkt ikke anbefaler.

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

2024-2025:

- Utskifting av alle sylindere i låsene til oppgangsdører, kjellerdører og portdør
- Etablering av ny hekk i bakgården, valgt med hensyn til trivsel og fremtidig

vedlikehold

- Utlegging av små steiner under parkbenk for å forhindre råde som følge av direkte kontakt med bakken
- Utskifting av hovedstoppekran ihht moderne krav fra Oslo Kommune om blant annet tilbakeslagsventil.
- Installasjon av ekspansjonstank i kjeller for å håndtere samlet trykk fra alle varmtvannsberederne i borettslaget

2021:

- Rens og spyling av alle avløpsrør. PowerClean utførte arbeidet og var innom alleleilighetene.
- Nytt heldekkende brannvarslingsanlegg installert i fellesområder og leiligheter i borettslaget (Oslo Brannsikring/Branntek AS). Brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg. (fug med brannfugemasse, sparkling der dette mangler og branntetting av gjennomføringer (plastrør må påmonteres rørstruper/mansjett)
- Innstallering av varmekabler rundt takvinduer + takrenner (HOPE Elektro)

2019 Rehabilitering av 6 pipeløp

2016 Oppføring av åtte balkonger på fasaden mot bakgården

2015 Alle resterende dører (A og C-oppgang) er skiftet til branndører

2015 Oppussing av fasade/tetting av sprekker

2013 Oppgradering av bakgård

2013 Fjerning av hussopp i kjeller og utbedringer i forbindelse med det

2008 Bytte av elektrisk anlegg og belysning i oppgangene

2007 Oppussing av oppgang og dører/port

2007 Utbedring av elektrisk anlegg/belysning i oppgang

2003 Omfattende rehabilitering av gården. Fasaden er pusset opp, nytt tak er lagt, utskifting av elektrisk anlegg med ny hovedtavle og nye stigeledninger m.m.

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånenummer: 16363753551, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 242

Saldo per 18.02.2026: 1 984 965

Andel av saldo: 90 212

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2046)

Forkjøpsrett

Da andelen tilhører et frittstående borettslag, er det kun de øvrige andelseierne i borettslaget som har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Andelseiere i borettslaget har 20 dagers frist til å melde sin forkjøpsrett etter at borettslaget har mottatt melding om salget fra meglerforetaket.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Husdyr skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre brukere eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 225, bruksnummer 275 i Oslo kommune. Andelsnr. 9 i Sunnmørg 1
Borettslaget med orgnr. 846782842

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/275:

05.05.1900 - Dokumentnr: 900314 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

22.08.1929 - Dokumentnr: 912896 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

24.09.1971 - Dokumentnr: 514134 - Rettighet
Rettighetshaver: Baade Steinar
Løpenr: 1173078
LEIEAVTALE
LEIE AV LEILIGHET
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,320
BEST. OM VARIGHET
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVEN/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

14.03.1899 - Dokumentnr: 900133 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TOFTESGT 10B - UTGÅTT

28.09.1998 - Dokumentnr: 56516 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:287
Bestemmelser om bruk av gårdsrom
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Plikt til utbedr. etter komm. krav (30år)
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune
v/dir. for Bolig- og eiendomsetaten

20.09.1999 - Dokumentnr: 52206 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:265
Bestemmelse om gårdsrom
Forbud mot parkering og lagring
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelser om anlegg/vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune ved
direktør for Bolig- og eiendomsetaten

30.10.2000 - Dokumentnr: 63700 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:323 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:323 Snr:2
Bruksrett til uteareal.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Best.om utbedring av eiendommen.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/direktøren
for Bolig-og eiendomssetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.2002 - Dokumentnr: 35109 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:1

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:5

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:6

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:7

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:8

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:9

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:286 Snr:10

Bruksrett til uteareal.

Forbud mot parkering og lagring.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Best.om omdisp.av grøntareal.

Best.om utbedring av gårdsrom.

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for våningshus (boligbygg), innlevert

31.12.1898. Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig

å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak

foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Byggetegninger:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk da det er oppført bad i ettertid. Det har ikke vært mulig å oppdrive tegninger med bad.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-2255, datert 28.07.77.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

4 500 Fotograf (vil variere)

1 910 Garantipremie/inneståelse

19 900 Markedspakke
6 900 Oppgjørshonorar
4 500 Opplysninger fra forretningsfører
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
3 000 Utleddsgebyr (vi legger ut for alt)
3 500 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 120 002

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

02.03.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Sunnmørgata 1B , 0557 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 225, bnr. 275

 Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 19.02.2026

Oppdragsnr.: 18206-1057

Referansenummer: HN1252

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grünerløkka. Fra leiligheten er det kort avstand til alt av servicetilbud, post, bank og mye mer. Nærhet også til flotte friområder som Birkelunden, områdene langs Akerselva, Sofienbergparken og Torshovdalen som kan by på gode tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Leiligheten har tilgang til et inngjerdet gårdsrom med hyggelige plenarealer beplantet med prydbusker, blomster og trær. Her er det også hellelagte arealer med sykkelparkering, samt hyggelige sittegrupper og grill.

Det er normalt god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler på bad.

Det er beboerparkering i området.

Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i teglstein.

Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og tre, og er utvendig pusset.

Taket er et saltak og er tekket med teglstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte søler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

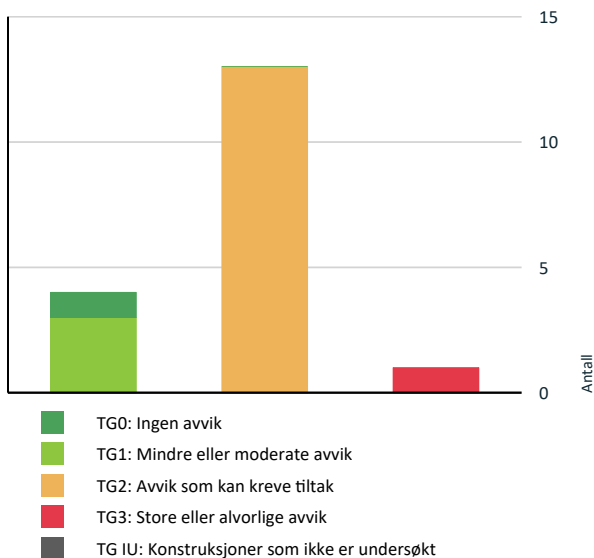
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Fant ikke btggeldte og oppdaterte tegninger med bla bad og kjøkken.

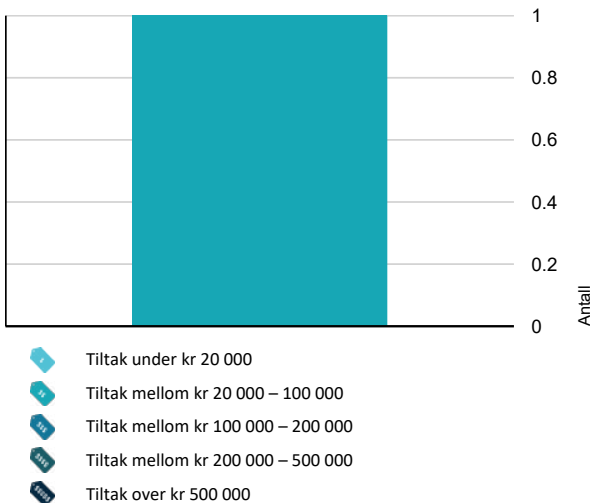
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#)
ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1900

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2-lags glass produsert i 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det må påregnes naturlig vedlikehold og at vinduer må skiftes ut på sikt.

Kondensering på vinduer kan medføre fukt og råteskader i treverk.

TG 1 Dører

Brannklassifisert malt entredør.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

INNENDIG

TG 2 Overflater

På gulvene er det originale furugulv, laminat i entre og kjøkken.

Malte slette veggoverflater.

Veggoverflatene er pusset opp og malt i nyere tid og er normalt godt vedlikeholdt.

Det er malte takoverflater. Gipsrosetter og stukkatur i noen rom.

Takhøyden er 288 cm og 228 cm.

Takene er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Det er glipper mellom gulvbordene noen steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i stuens lengde og bredde på mellom 15 og 20 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! TG 3 Pipe og ildsted

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det er montert en vedovn i stuen.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.

Det er kun 1 synlig side. Pipen er innkledd med fliser på badet, og plater på 2 sider.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Pipen er tildekket på 3 sider.



! TG 2 Innvendige dører

Det er eldre malte trefyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder. Eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet ble modernisert i 2002 ifølge tidligere eier.

Tilstandsrapport

Ny termostat til varmekablene i 2026.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

Overflatene er normalt godt vedlikeholdt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Det er mosaikkfliser på gulvet med varmekabler.

Det er en høydeforskjell på ca. 3 cm fra topp slukrist til topp flis ved døren.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Membranen er festet til klemringen på sluket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

TG 2 pga: Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det er ikke membranoppkant rundt rørgjennomføringer som kommer opp av gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

På badet er det servant, veggfestet toalett med skjult sisterne, dusj med en glassvegg.
Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke lekkasjeåpning under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det anbefales å lage en lekkasjeåpning under toalettet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekksystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak

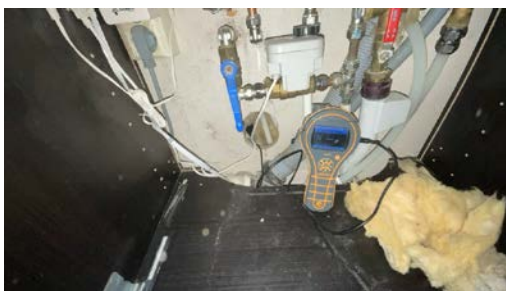
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i tilstøtende kjøkkenbenk. Det ble ikke påvist fukt i veggen mot badet.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre malt kjøkkeninnredning med glatte fronter. Integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Det er montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje. Vedlikehold eller utskifting av kjøkkeninnredningen må påregnes på sikt.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med stålhette og kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det presiseres at det bør avklares med sameiet/borettslaget om muligheten for dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Det er kobberør til sanitærutstyret i leiligheten.

Det er stoppekran i kjøkkenbenken som fungerer tilfredsstillende.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberør ligger helt/delvis skult i konstruksjonen. Dette er forbundet med risiko for skade ved lekkasje/kondensering fra rør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Ventilasjon

Ventilasjon med naturlig avtrekk. Spalteventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mangelfull ventilasjon i leiligheten. Det blir kondens på innsiden av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder fra 1996 på ca. 80 liter plassert over kjøleskapet på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereider er plassert i tørt rom, og er lekkasjesikret med automatisk vannstoppventil.

TG 2 pga: Berederen er over 20 år gammel. Det er ikke montert avløp fra sikkerhetsventilen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det anbefales å lage avløp fra sikkerhetsventilen.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringskapet er plassert i entre med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

2026: Byttet termostat for varmekabler på badet. Lagt om kabler i rør på kjøkken og skiftet trådløs dimmer

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

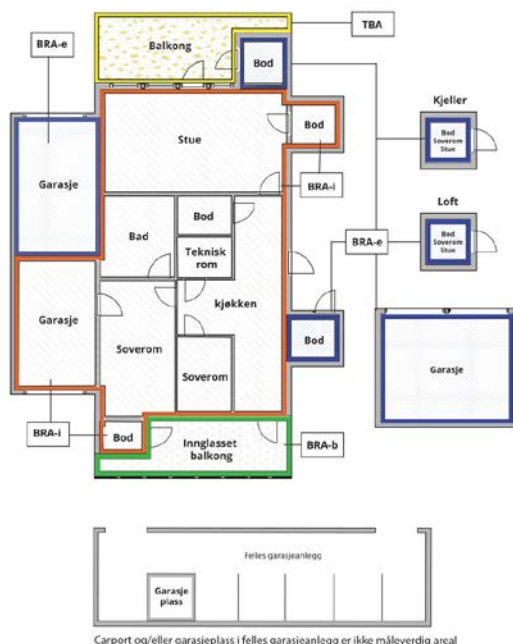
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	50	7		57	
SUM	50	7			
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod	

Kommentar

1 Kjellerbod på ca. 7,4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Fant ikke btggeldte og oppdaterte tegninger med bla bad og kjøkken.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	275		0	470.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Sunnmørgata 1B

Hjemmelshaver

Borettslaget Sunnmørg 1

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
846782842			Kallstenius Michelle Carli

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Grünerløkka.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Leiligheten har tilgang til et inngjerdet gårdsrom med hyggelige plenarealer beplantet med prydbusker, blomster og trær. Her er det også hellelagte arealer med sykkelparkering, samt hyggelige sittegrupper og grill.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	19.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.02.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Michelle Carli Kallstenius

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Sunnmørgata 1B

0557 OSLO

0301-225/275/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Visjonel AS

Beskrivelse av arbeidet: Termostat for varmekabler på bad ble sjekket og erstattet.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Ja

Sprekk i et ytre vinduspanel som var der fra før jeg flytta inn i leiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Oslo Glass & Vindu AS

Beskrivelse av arbeidet: Erstattet med nytt vinduspanel

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Visjonel AS

Beskrivelse av arbeidet: Byttet termostatt for varmekabler på badet. Lagt om kabler i rør på kjøkken og skiftet trådløs dimmer

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?



♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Nabolagsprofil

Sunnmørgata 1B - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

Biermanns gate Linje 11N, 12N	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	2 min 0.1 km
Carl Berners plass Linje 5	15 min 1.2 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	25 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.3 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	5 min 0.4 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.2 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 0.5 km
Hersleb videregående skole	16 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



Kvalitet på skolene

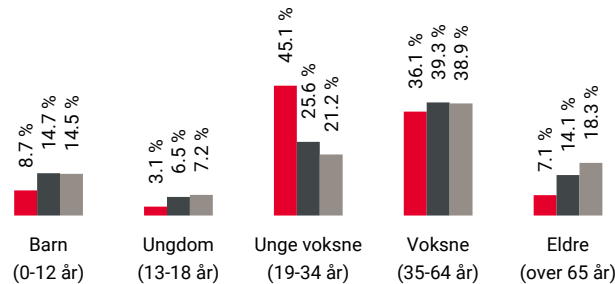
Bra 72/100



Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka...	3 469	2 187
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	3 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	5 min 0.4 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Toftes Gate Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Meny Ringnes Park	2 min



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

Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



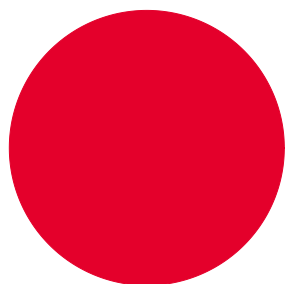
Matvareutvalg

Stort mangfold 86/100

Sport

⚽ Hallenhagen	4 min	🚶
Ballspill	0.3 km	
⚽ Grünerløkka skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km	
🏊 SATS Ringnes Park	4 min	🚶
🏊 Sagene Squash Senter	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Kiellands Hus

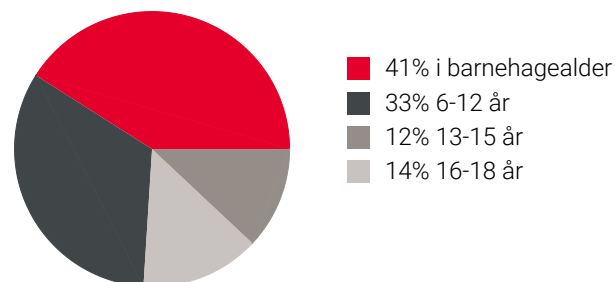
9 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

3 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



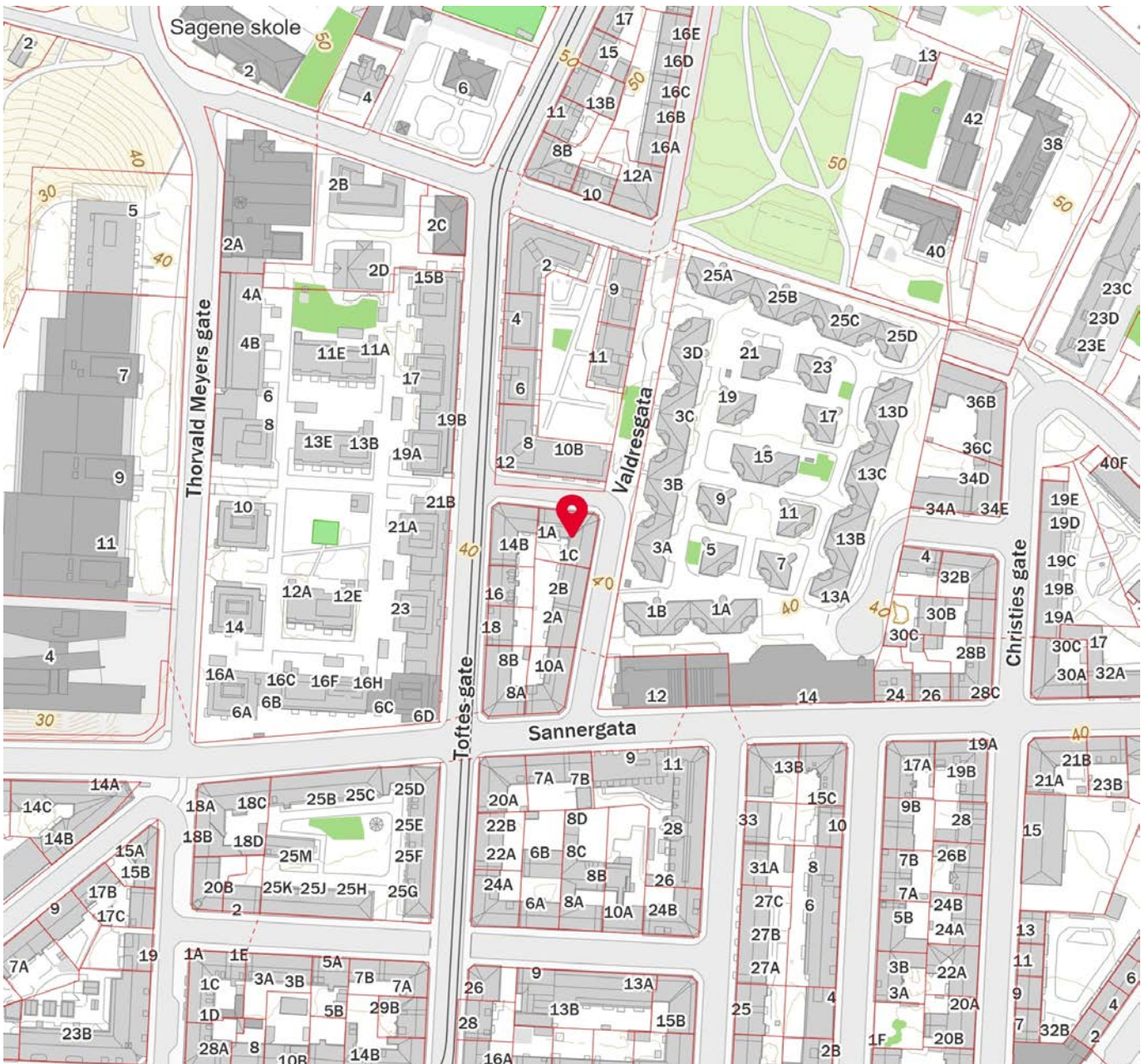
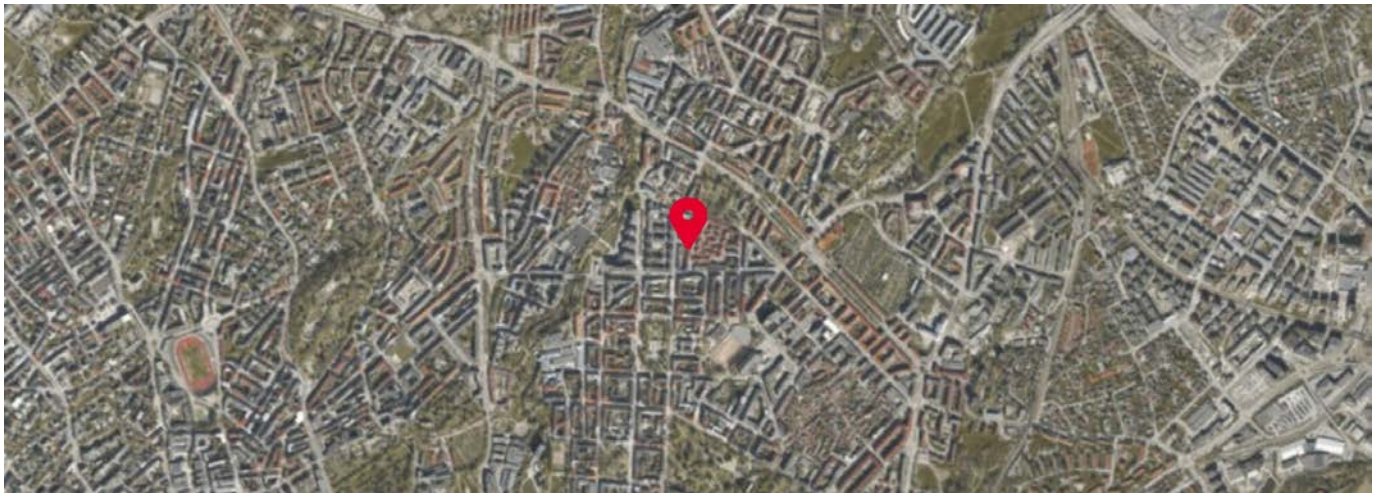
0%

60%

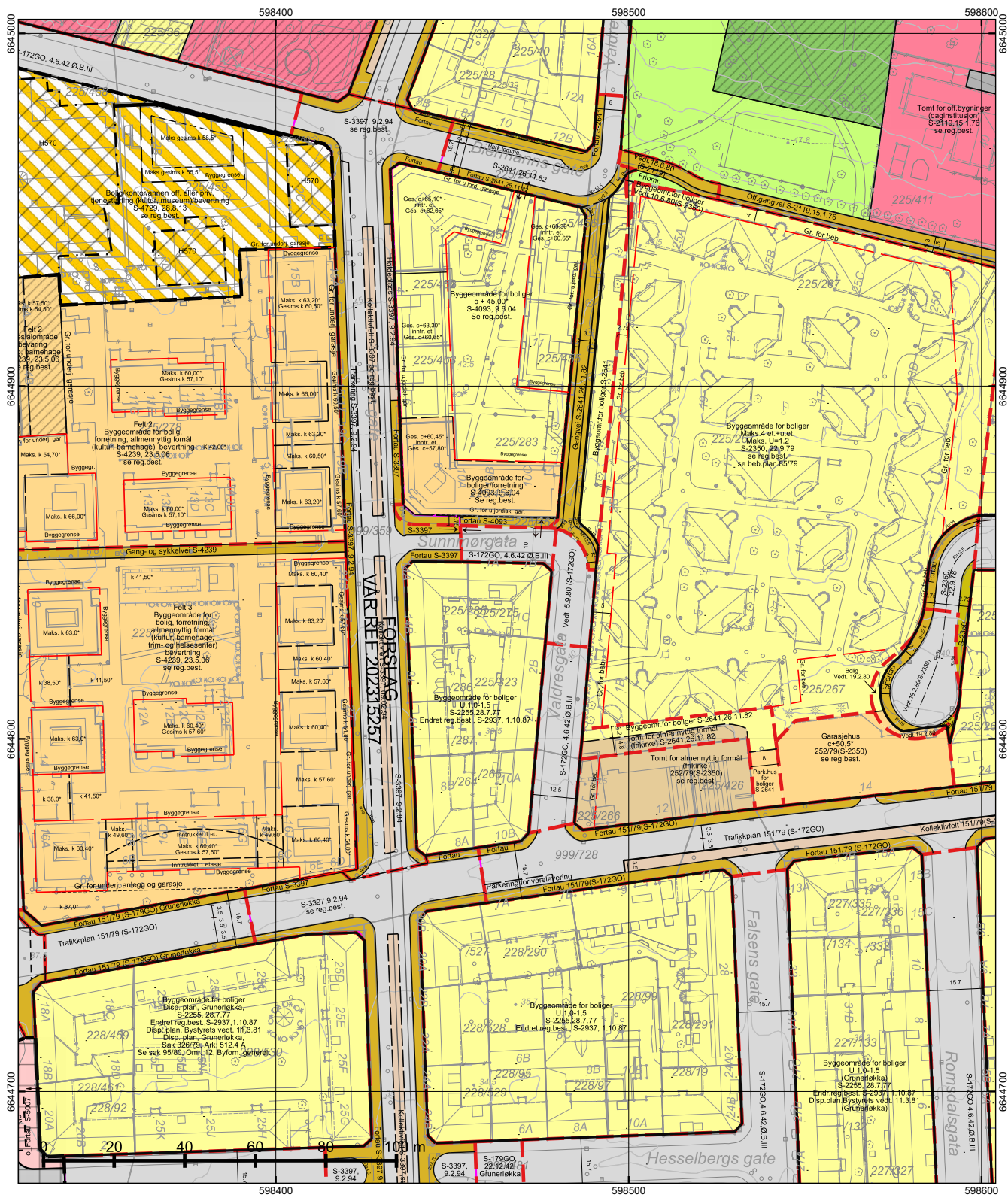
■ Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 17.02.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvdistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

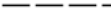
Originalformat: A3

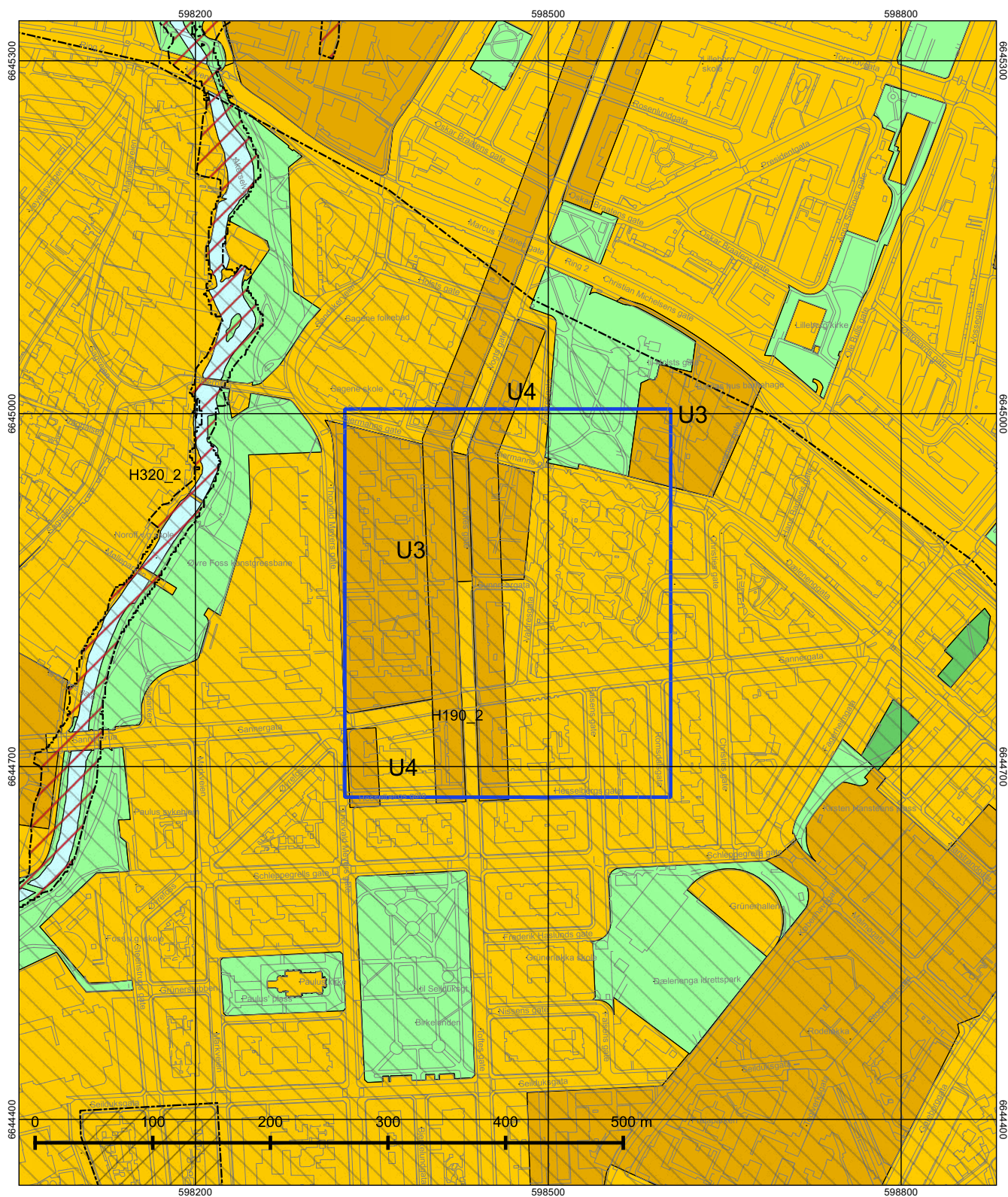
Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 153336/ 86527034	Deres ref.:
Adresse: Sunnmørgata 1	Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/275	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Foreløpig plan
	70 - Felles avkjørsel		Plangrense (gammel lov)
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus		Plangrense (ny lov)
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		RpRegulertHøyde
	111 - Garasje i boligområde		Grense for bebyggelse
	144 - Forr./bolig		Byggegrense
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Beregnet senterlinje veg
	170 - Privat institusjon		Regulert kjørefelt
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
	311 - Annet veiareal		Byggegrense
	312 - Fortau		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Inn-/utkjøring
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	665 - Spesialområde bevaring offentlig		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpAngittHensynSone		
	RpAngittHensynGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	913 - Formålagrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		
	964 - Regulert u-gradgrense		
	Formålgrense		



Oslo

Dato: 17.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 153336/86527034

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

Husordensregler for Borettslaget Sunnmørgate 1

VELKOMMEN!

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås med mennesker og til å vise hensyn og omtanke under forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler. Derfor er disse generelle reglene for ro og orden laget.

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og eventuelle leietakere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

BAKGÅRD OG INNGANGSPARTI

Hjelp til med å holde bakgården og inngangspartiet ryddig og trivelig. Rengjør grillen etter bruk, tøm askebeger, sett stoler og bord på plass og ikke plasser møbler/søppel i inngangspartiet eller i fellesarealet i kjelleren. Benytt egen bod og kast søppel og gamle møbler i container når den bestilles til dugnader.

Søppelposer skal ikke plasseres i oppgangene utenfor leilighetene.

BRANNSIKKERHET

I hver leilighet skal det være montert minst en røykvarsler og ett brannslukningsapparat. Det er styrets ansvar å skaffe dette tilveie. Eier må melde fra til styret dersom utstyret mangler i egen leilighet.

RO OG ORDEN

På hverdager skal det være ro mellom klokken 23 og 07. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy skal avsluttes innen klokken 22. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy, bør andelseiere i tilstøtende boliger varsles i god tid på forhånd.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt. Husdyr skal ikke være til sjenanse eller ulempe for andre brukere eiendommen.

INNGANGSDØRER

Alle må sørge for at inngangsdører og dører ned til kjelleren til enhver tid holdes låst.

VEDTEKTER FOR SUNNMØRGATA 1 BORETTSLAG

etter lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.
Vedtatt på ordinær generalforsamling 18. mai 2006.
Sist revidert 29.05.24

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Sunnmørgata 1 borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 28 andeler, pålydende *NOK 100 per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skillsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon – inndriving – fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Spørsmål om ansvarsfrihet
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

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

6.8 Styremedlemmer

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen. Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer og to varamedlemmer¹ Styremedlemmene behøver ikke være andelseiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen. Varamedlemmene tjenestegjør for 1 år om gangen. Styrets leder velges særskilt.

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

Styret skal sørge for forsvarlig lagring og oppbevaring av signerte avtaler og andre viktige digitale dokumenter. Styret er pålagt til å bruke styrets e-post til all digital kommunikasjon med eksterne parter. <https://obf365.sharepoint.com/sites/LAG-0086/Delte%20dokumenter/Forms/AllItems.aspx?id=%2Fsites%2FLAG%2D0086%2FDelte%20dokumenter%2F%C3%85rsm%C3%B8te%20%2D%20Generalforsamling%2F2024%2F086%20SignertProtokoll%20Borettslaget%20Sunnmorg%201%2029%2E05%2E24%2Epdf&viewid=8e7950bb%2D5263%2D41c4%2D9323%2D0b4b3eae941d&parent=%2Fsites%2FLAG%2D0086%2FDelte%20dokumenter%2F%C3%85rsm%C3%B8te%20%2D%20Generalforsamling%2F2024>

6.10 Habilitet

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

6.11 Firmategning

Styreleder (stedfortreder) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets navn. Styret kan gi prokura.

6.12 Forretningsfører

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

6.13 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 *Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

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

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

7.2 *Revisjon*

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

7.3 *Endring av vedtekter*

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

Borettslaget Sunnmørg 1

generalforsamling 2025

**Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap**

Tid: Mandag 12.05.2025, kl 18:00

Sted: Teams



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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret.sunnmorgata@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sunnmørg 1 mandag 12.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

[Bli med i møtet nå](#)

Møte-ID: 347 143 328 913 7

Passord: QN95gz2Y

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Sunnmørg 1

Mandag 12.05.2025, kl 18:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sunnmørg 1

- 1.1 Valg av møteleder**
- 1.2 Opptak navnefortegnelse**
- 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)**
- 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden**

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

- 3.1 Årsregnskapet for 2024**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2025**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 60 000,-

4. Orientering

4.1 Oppussing av oppganger

Tilstanden i flere av borettslagets inngangspartier er godt kjent blant beboerne. Veggene i første etasje har betydelige skader i form av avflassing, saltutslag og områder hvor pussen har falt av.

Styret jobber med å hente tilbud for å pusse opp inngangspartier i oppganger.

Forslag til vedtak: Tiltakene som foreslås er begrenset til de mest skadde områdene og ansees som gjennomførbare innenfor borettslagets eksisterende midler. Det vil derfor ikke være behov for å ta opp ekstra lån, og det vil ikke medføre økt fellesgjeld for andelseierne.

En total renovering av alle oppganger ville derimot kreve betydelig høyere investering og låneopptak, noe styret på nåværende tidspunkt ikke anbefaler.

Styrets innstilling: Tiltakene som foreslås er begrenset til de mest skadde

områdene og ansees som gjennomførbare innenfor borettslagets eksisterende midler. Det vil derfor ikke være behov for å ta opp ekstra lån, og det vil ikke medføre økt fellesgjeld for andelseierne.

En total renovering av alle oppganger ville derimot kreve betydelig høyere investering og låneopptak, noe styret på nåværende tidspunkt ikke anbefaler.

5. Forslag

5.1 Forslag til vedtak – Fullmakt til å vurdere og eventuelt bytte forretningsfører

Styret vurderer dagens forretningsfører som kostnadskreven. Utbetaling av lønn og behandling av utlegg medfører høye gebyrer, noe som fører til at utgifter knyttet til mindre tiltak ofte dobles. Det er ikke mulig å få gjennomført små reparasjoner til konkurransedyktige priser.

Videre oppleves styreportalen som kostbar, samtidig som bruken i praksis er begrenset til godkjenning av fakturaer. I tillegg kommer betydelige kostnader knyttet til avholdelse av generalforsamlinger, særlig ved fysisk oppmøte på kveldstid.

Når det gjelder forsikringen, som er en del av avtalen med OBF, er styret lite tilfreds. Et konkret forsikringskrav med lav kompleksitet tok ett år å få behandlet, noe styret anser som uheldig. I flere tilfeller har styret selv måttet håndtere reparasjoner fordi forsikringsselskapet har vurdert dem som andelseiers ansvar, til tross for uenighet om dette.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å:

1. Vurdere eksisterende avtale med OBF opp mot allerede innhentede tilbud fra alternative forretningsførere
2. Inngå ny avtale dersom det foreligger bedre vilkår
3. Gjennomføre nødvendig overgang og oppsigelse i henhold til gjeldende kontraktsvilkår

Styrets innstilling: Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere eksisterende avtale med Oslo Boligforvaltning (OBF) opp mot alternative forretningsførere som det allerede er innhentet tilbud fra. Dersom styret vurderer at en annen tilbyder tilbyr bedre vilkår og tjenester tilpasset borettslagets behov, gis styret fullmakt til å inngå ny avtale og gjennomføre bytte av forretningsfører.

Begrunnelse:

- Høye kostnader knyttet til dagens avtale, særlig for lønnsutbetalinger, utlegg og småreparasjoner
- Begrenset nytteverdi av styreportal sammenlignet med kostnad
- Høye kostnader for avholdelse av generalforsamlinger
- Lav tilfredshet med tilknyttet forsikringsordning og oppfølging

5.2 Forslag om oppgradering av felles uteområde

Det foreslås at borettslaget vurderer å oppgradere felles uteområde med nye fasiliteter som kan øke bruksverdien og trivselen for beboerne. Aktuelle tiltak kan inkludere:

- Fastmontert kullgrill
- Plantekasser til felles beplantning

- Tråkkheller eller steinheller for bedre adkomst og estetikk
- Eventuelle andre elementer som kan benyttes av alle beboere

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å utrede og eventuelt gjennomføre oppgradering av uteområdet med relevante fellesfasiliteter, basert på kostnadsoverslag og innenfor en økonomisk ramme på 50.000 NOK.

Styrets innstilling: Tiltakene skal bidra til å gjøre uteområdet mer funksjonelt, attraktivt og sosialt tilgjengelig for beboerne. Forslagsstiller ber om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vurdere muligheter og kostnader nærmere, og eventuelt igangsette tiltak innenfor et definert budsjett.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Anton Fofanov

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

William Oskar Holthe Hirst

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Christian Gerardo Medina Ramirez

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sandra Dahl-Hansen

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 02.05.2025

Styret i Borettslaget Sunnmørg 1

Styreleder, Anton Furulund
 Styremedlem, William Oskar Holthe Hirst
 Styremedlem, Christian Gerardo Medina Ramirez
 Varamedlem, Sandra Dahl-Hansen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Sunnmørg 1

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Anton Furulund
Styremedlem, William Oskar Holthe Hirst
Styremedlem, Christian Gerardo Medina Ramirez
Varamedlem, Sandra Dahl-Hansen

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.sunnmorgata@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Sunnmørg 1

Borettslaget Sunnmørg 1 er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 846782842. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 28 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget har egen vaktmester, Robert Repic. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, bytte lyspærer, male over/vaske bort grafitti, feie bakgård og andre småoppgaver.

Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med renholdstjeneste med Fortrinn Drift AS.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Sunnmørg 1 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller og loft kan bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, tilf 22 60 60 60. Det må hentes godkjenning fra styret først.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sunnmørg 1, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll av brannalarmanlegg og slukkeutstyr i fellesarealene – 3 september
- Alle batteriene i røykdetektorer ble byttet. Batterier skal byttes hvert 4 år
- Årskontroll på avfuktersystemet i kjelleren - 9. januar
- Installasjon av en ny røykdetektor hos en beboer
- Justering på alle inngangsdørene for å bli låst automatisk
- Feilsøking og fiksing av varmekabler som sluttet å virke på taket i oppgang B og C
- En lampe ble byttet i oppgang B.

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sunnmørg 1 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 82387817.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

2024-2025:

- Utskifting av alle sylindere i låsene til oppgangsdører, kjellerdører og portdør
- Etablering av ny hekk i bakgården, valgt med hensyn til trivsel og fremtidig vedlikehold
- Utlekking av små steiner under parkbenk for å forhindre råte som følge av direkte kontakt med bakken
- Utskifting av hovedstoppekran ihht moderne krav fra Oslo Kommune om blant annet tilbakeslagsventil.
- Installasjon av ekspansjonstank i kjeller for å håndtere samlet trykk fra alle varmtvannsberederne i borettslaget

2021:

- Juni: Rens og spyling av alle avløpsrør. PowerClean utførte arbeidet og var innom alle leilighetene.

- Mai - Juli: Nytt heldekkende brannvarslingsanlegg installert i fellesområder og leiligheter i borettslaget (Oslo Brannsikring/Branntek AS). Brannsikring av etasjeskillet mellom kjeller og 1.etg. (fug med brannfugemasse, sparkling der dette mangler og branntetting av gjennomføringer (plastrør må påmonteres rørstruper/mansjett)

- November: Innstallering av varmekabler rundt takvinduer + takrenner (HOPE Elektro)

2019 Rehabilitering av 6 pipeløp

2016 Oppføring av åtte balkonger på fasaden mot bakgården

2015 Alle resterende dører (A og C-oppgang) er skiftet til branndører

2015 Oppussing av fasade/tetting av sprekker

2013 Oppgradering av bakgård

2013 Fjerning av hussopp i kjeller og utbedringer i forbindelse med det

2008 Bytte av elektrisk anlegg og belysning i oppgangene

2007 Oppussing av oppgang og dører/port

2007 Utbedring av elektrisk anlegg/belysning i oppgang

2003 Omfattende rehabilitering av gården. Fasaden er pusset opp, nytt tak er lagt, utskifting av elektrisk anlegg med ny hovedtavle og nye stigeledninger m.m.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 30 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

vedlikehold

Eks: Økonomi, felleskostnader, gjennomgang av gjeldende avtaler, rehabilitering, mindre vedlikehold, vaskeri, velferd, vvs, dugnad mm.

- Kontinuerlig fjerning av graffiti i løpet av året
- Samarbeid med et inkassoselskap angående betalingskrav fra Renhold Senter AS
- Feilsøking og tilkobling av én leilighet til Telia-nettverk som tidligere ikke vært tilkoblet
- Feilsøking av elektrisk anlegg i taket i oppgang B og C, i samarbeid med Oslo Elektriske og HOPE Elektro
- Etterisolering av rør ved hovedstoppekranen grunnet betydelig kondensdannelse
- Reparasjon og utbedring av plen i bakgården

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2025. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

02.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Sunnmørg 1

Årsmeldingen er godkjent av styret 02.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



j rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 109 736	1 008 948	1 109 779	1 109 779
Sum		1 109 736	1 008 948	1 109 779	1 109 779
Sum		1 109 736	1 008 948	1 109 779	1 109 779
Forretningsfjrsel og revisjon	2	78 181	74 924	76 550	80 700
Ljnn og honorar	3	79 023	45 640	45 640	73 025
Vedlikehold	4	200 717	366 806	140 000	80 000
Eksterne tjenester	5	95 943	91 700	105 000	82 000
Kabel-tv og bredb³ nd		73 444	70 587	73 000	75 500
Forsikring		135 275	127 023	135 000	144 000
Kommunale avgifter		243 036	204 667	254 000	275 300
Brensel og strjnn		87 020	145 805	120 000	110 000
Andre driftsutgifter	6	34 563	26 325	11 990	27 800
Sum		1 027 202	1 153 476	961 180	948 325
Driftsresultat fjr individuell innbetaling		82 534	-144 528	148 599	161 454
Driftsresultat etter individuell innbetaling		82 534	-144 528	148 599	161 454
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	2	48 013	39 993	0	0
Renteinntekter	7	19 150	21 340	0	0
Rentekostnad	8	119 319	104 880	117 517	115 241
Andre finansposter	9	-11 892	-11 207	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-40 264	-32 340	-117 517	-115 241
j rsresultat	10	42 270	-176 869	31 082	46 213
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-48 017	-49 863	-48 090	-50 843
Endring i disponible midler	10	-5 746	-226 731	-17 008	-4 630

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	17, 18	1 564 543	1 564 543
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	2 500	2 500
Sum anleggsmidler		1 567 043	1 567 043
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		2 574	6 894
Til gode av forretningsfjører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	12	144 702	139 370
Andre fordringer		1 656	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		369 273	394 960
Innestående på sjøkrav		5 842	4 658
Sum omløpsmidler		524 058	545 882
SUM EIENDELER		2 091 101	2 112 925

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	2 700	2 700
Annen egenkapital 1.1		-446 409	-269 540
i rets resultat	10	42 270	-176 869
Sum egenkapital	14	-401 439	-443 709
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev i	15	2 045 755	2 093 771
Borettsinnskudd	16	422 133	422 133
Sum langsiktig gjeld		2 467 888	2 515 904
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 520	0
Leverandørgjeld		0	22 252
Skyldig off. myndigheter		1 965	0
P3 Innt. Innt., honorarer og feriepenge		2 708	0
P3 Innt. renter		643	947
Annen kortsiktig gjeld		9 815	17 532
Sum kortsiktig gjeld		24 652	40 730
Sum gjeld		2 492 540	2 556 634
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 091 101	2 112 925

Oslo 31.12.24

Styret i Borettslaget Sunnmørg 1

Sted: _____, dato: _____

Anton Fofanov
Styreleder

Christian Gerardo Medina Ramirez
Styremedlem

William Oskar Holthe Hirst
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

i regnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er frjrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsfrjring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlrpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lrp³et av et³ r. d vrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes³ vlr³re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsfrjres til nominelt mottatt belrp³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som frljge av renteendringer.

Omlrpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balansefrjres til nominelt mottatt belrp³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	944 160	876 684	944 172	943 694
3607 Renter og avdrag	165 576	132 264	165 607	166 085
Sum	1 109 736	1 008 948	1 109 779	1 109 779

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	5 625	5 000	5 200	5 800
Forretningsfrjrerhonorar	61 614	60 708	63 000	63 600
Aksjeutbytte fra OBF	-48 013	-39 993	0	0
Annen regnskapsfrjrsel	10 942	9 216	8 350	11 300
Sum	30 168	34 931	76 550	80 700

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Boligselskapet eier aksjer i forretningsfrjrerer, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	40 000	40 000	40 000	40 000
Lrnn og feriepenger	29 258	0	0	24 000
Arbeidsgiveravgift	9 765	5 640	5 640	9 025
Sum	79 023	45 640	45 640	73 025

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til³ ha tjenestepensjon.

Styreonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024. Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	84 604	53 271	140 000	80 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	51 770	4 771	0	0
6620 Vedlikehold uteomr ³ de	54 343	281 671	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	14 186	0	0
6650 P ³ kostning / Rehabilitering / Investering	0	12 906	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
Sum	200 717	366 806	140 000	80 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	0	30 625	39 000	0
6360 Renhold	56 925	52 325	48 000	64 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	8 750	0	0
6780 Ljpende drifts- og serviceavtaler	39 018	0	18 000	18 000
Sum	95 943	91 700	105 000	82 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, brjker, scanning	0	736	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	0	736	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	1 990	2 800
7720 Generalforsamling / ³ rsmjtte	4 707	5 572	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 137	3 727	0	0
7772 Andre gebyrer	0	-16	0	0
7781 Kostnader for bomiljntiltak	0	2 528	0	0
7790 Andre driftskostnader	24 589	11 052	10 000	25 000
Sum	34 563	26 325	11 990	27 800

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	17 717	21 340	0	0
8059 Andre renteinntekter	1 433	0	0	0
Sum	19 150	21 340	0	0

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 L ³ nenr 1636.37.53551	119 319	104 880	117 517	115 241
Sum	119 319	104 880	117 517	115 241

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-11 892	-11 207	0	0
Sum	-11 892	-11 207	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	505 152	731 884
B. Endringer disponible midler		
i rets resultat	42 270	-176 869
Avdrag langsiktig lån	-48 017	-49 863
B. i rets endring i disponible midler	-5 746	-226 731
C. Disponible midler 31.12	499 406	505 152

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
Sum	2 500	2 500

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt fors�kring	69 349	65 926
1749 Forskuddsbetalte kostnader	75 353	73 444
Sum	144 702	139 370

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 27 andeler a kr 100,-

Note 14 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseførte verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 15 - L³ n

Kreditor:	DNB Bank ASA
L ³ nenummer:	16363753551
L ³ netype:	Annuitet
Opptaks ³ r:	2021
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2046
Opprinnelig l ³ nebelrp:	2 260 000
L ³ nesaldo 01.01:	2 093 771
Avdrag i perioden:	48 017
L ³ nesaldo 31.12:	2 045 755
Saldo 5 ³ r frem i tid:	1 759 883

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l ³ n 16363753551	1	116 089	116 089
	3	111 934	335 802
	4	92 974	371 896
	4	85 369	341 476
	1	68 910	68 910
	1	68 285	68 285
	1	66 410	66 410
	4	60 680	242 720
	3	56 931	170 793
	3	55 003	165 009
	1	52 843	52 843
	1	45 523	45 523

Kommentarer til l³ n

Borettslagets l³ n er sikret med pant i eiendommen, som har en bokfjrt verdi p³ kr 1 564 543,15

Note 16 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i eiendommen som har en bokfjrt verdi p³ kr 1 564 543,15

Note 17 - Eiendeler

	Ingen avskrivning
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 564 543
i rets tilgang :	0
i rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 564 543
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 564 543

Antatt levetid i 3 r :

Note 18 - Bygninger

Eiendommen er anskaffet 21.08.1978 for bokført verdi 1 564 543,15. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. J fr. note om vedlikehold.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sunnmørg 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sunnmørg 1

Styreleder	Anton Furulund (sign.)	25.04.2025
Styremedlem	William Oskar Holthe Hirst (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Christian Gerardo Medina Ramirez (sign.)	10.04.2025

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sunnmørg 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sunnmørg 1 som viser et overskudd på NOK 42 270. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. mai 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

02.05.2025 14:55:27

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL 2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sunnmørg 1 mandag 12.05.2025 kl. 18:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sunnmørg 1

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 7 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Anette Breiteig ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Christian Gerardo Medina Ramirez valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:

Styret honoreres med kr 60.000,-

4. Orientering

4.1 Oppussing av oppganger

Tilstanden i flere av borettslagets inngangspartier er godt kjent blant beboerne. Veggene i første etasje har betydelige skader i form av avflassing, saltutslag og områder hvor pussen har falt av.

Styret jobber med å hente tilbud for å pusse opp inngangspartier i oppganger.

Vedtak:

Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag til vedtak – Fullmakt til å vurdere og eventuelt bytte forretningsfører

Styret vurderer dagens forretningsfører som kostnadskrevende. Utbetaling av lønn og behandling av utlegg medfører høye gebyrer, noe som fører til at utgifter knyttet til mindre tiltak ofte dobles. Det er ikke mulig å få gjennomført små reparasjoner til konkurransedyktige priser.

Videre oppleves styreportalen som kostbar, samtidig som bruken i praksis er begrenset til godkjenning av fakturaer. I tillegg kommer betydelige kostnader knyttet til avholdelse av generalforsamlinger, særlig ved fysisk oppmøte på kveldstid.

Når det gjelder forsikringen, som er en del av avtalen med OBF, er styret lite tilfreds. Et konkret forsikringskrav med lav kompleksitet tok ett år å få behandlet, noe styret anser som uheldig. I flere tilfeller har styret selv måttet håndtere reparasjoner fordi forsikringsselskapet har vurdert dem som andelseiers ansvar, til tross for uenighet om dette.

Vedtak:

Det ble enstemmig vedtatt at styret får fullmakt til å vurdere eksisterende avtale med OBF opp mot allerede innhentede tilbud fra alternative forretningsførere.

5.2 Forslag om oppgradering av felles uteområde

Det foreslås at borettslaget vurderer å oppgradere felles uteområde med nye fasiliteter som kan øke bruksverdien og trivselen for beboerne. Aktuelle tiltak kan inkludere:

- Fastmontert kullgrill
- Plantekasser til felles beplantning
- Tråkkheller eller steinheller for bedre adkomst og estetikk
- Eventuelle andre elementer som kan benyttes av alle beboere

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt, under forutsetning av at kullgrill ikke inngår i forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte**6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Styreleder som har fullført sin periode:

Anton Fofanov

Vedtak:

Christian Gerardo Medina Ramirez ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

William Oskar Holthe Hirst

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Christian Gerardo Medina Ramirez

Vedtak:

Anton Fofanov ble valgt for 2 år, og Adrian Falla Aas ble valgt for 1 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Sandra Dahl-Hansen

Vedtak:

Sandra Dahl-Hansen ble valgt for 1 år.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18:53

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Christian Gerardo Medina Ramirez for 2 år
- Styremedlem: Anton Furulund for 2 år
- Styremedlem: Adrian Falla Aas for 1 år
- Varamedlem: Sandra Dahl-Hansen for 1 år

Protokoll for Borettslaget Sunnmørg 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Breiteig (sign.)	12.05.2025
Protokollvitne	Christian Gerardo Medina Ramirez (sign.)	13.05.2025

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 1 av 2



Borettslaget Sunnmørg 1	Vår ref.:	86/9	Fødselsdato eier:	04.04.1994
Sunnmørgata 1 B	Type:	Frittstående borettslag		
0557 OSLO	Eiere:	Michelle Kallstenius		
Organisasjonsnr:	846 782 842	Andelsnr:	9	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 391

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	3 787
	Renter og avdrag	604

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	90 211	Gjeld siste årsoppg.	90 413
Klient ajourf. lån:	1 984 965,19	Klient gj. s. årsoppg.	1 989 407

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363753551, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 18.02.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 242

Saldo per 18.02.2026: 1 984 965

Andel av saldo: 90 212

Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 31.03.2046)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Christian Gerardo Medina Ramirez

Adresse: Sunnmørgata 1 A

Postnr/-sted: 0557 OSLO

E-post: styret.sunnmorgata@gmail.com

Laget har forkjøpsrett for andelseierne

5: Restanse felleskostnader pr. 18.02.2026

Utestående saldo:	4 391		
Felleskostnader:	4 391	Restanse:	4 391
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	90 413	Andre inntekter:	3 820
Annen formue:	51 704	Utgifter:	5 158		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	23 100
Andelsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	9

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1899

Gårds/bruksnr: 225/275

Bygningstype: Bygård

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 470.1

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

9: Forsikring

Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 82387817

Forsikringsskade meldes OBF

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 18.02.26 Side 2 av 2



Borettslaget Sunnmørg 1	Vår ref.: 86/9	Fødselsdato eier: 04.04.1994
Sunnmørgata 1 B	Type: Frittstående borettslag	
0557 OSLO	Eiere: Michelle Kallstenius	
Organisasjonsnr: 846 782 842		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1901	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0103
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	086-005	P-rom	55
Ansiennitetsregler:	1 - Borettslag - 1. innflyttingsdato				

Fasiliteter:

BREDBÅND OG KABEL-TV

Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med Telia Norge as for leveranse av bredbånd.
Kontakt kundesenter på telefon: 92 40 50 50

NØKLER, SKILT

Nøkler til inngangsdør, kjeller, loft, kan bestilles bestilles hos Servicesentralen Lås og Nøkkel AS, tlf 22606060. Det må hentes godkjenning fra styret først.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tillatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

VAKTMESTER OG RENHOLD

Borettslaget har egen vaktmester, Robert Repic. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til plenklipping, snømåking, bytte lyspærer, male over/vaske bort grafitti, feie bakgård og andre småoppgaver.

Borettslaget Sunnmørgata 1 har avtale med renholdstjeneste med Fortrinn Drift AS.

VEDLIKEHOLD

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

Styret jobber med innhente tilbud på drenering og oppussing i oppganger - se protokoll fra generalforsamling 2023

Annen informasjon:



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Sunnmørgata 1B
0557 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie**Telefon:** 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre