

aktiv.





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

## Per Christian Sandvik

**Mobil** 909 57 890

**E-post** per.christian.sandvik@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 500 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 24 606,-  
**Omkostn.:** Kr 164 450,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 689 056,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 760,-  
**Selger:** Tone Camilla Mørk Eek

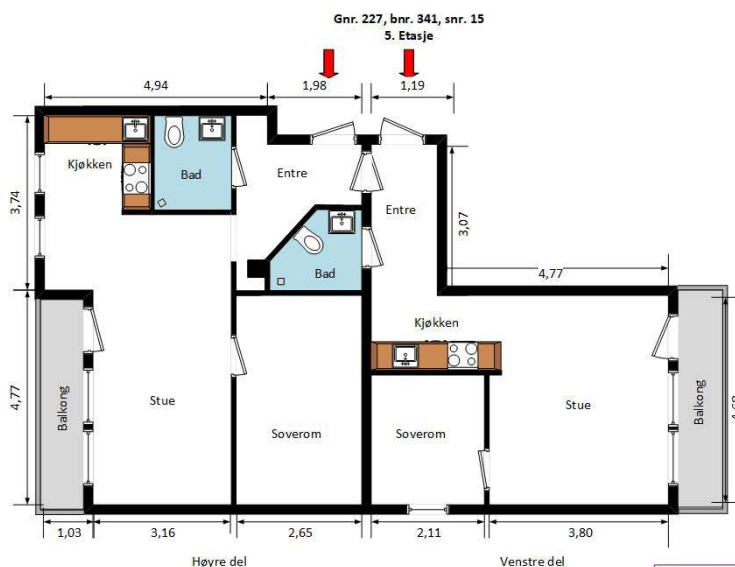
**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1973  
**BRA-i/BRA Total** 85/87 kvm  
**Tomtstr.:** 552.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 341  
**Snr.** 15  
**Oppdragsnr.:** 1007240212

# Toppleil. m/ utleiedel (evt. 2 utleiedeler) - 2 balkonger - 2 bad

Velkommen til Sannergata 25, en lys toppleilighet med sentral beliggenhet øverst på Grünerløkka. Et perfekt sted å bo for de som ønsker alt i umiddelbar nærhet. Leiligheten består av to separate enheter med hver sin inngang og fungerer i praksis som to 2-roms leiligheter. Her har du muligheten til å bo i den ene delen og leie ut den andre, evt. leie ut begge delene og ha gode leieinntekter.

Høydepunkter:

- Toppleilighet med supersentral beliggenhet.
- 2 separate innganger gir mulighet for gode leieinntekter.
- 2 balkonger.
- 2 bad, kjøkken og soverom i hver sin del.
- Den ene delen vender inn mot rolig bakgård og med gode solforhold.
- Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård for kr. 800,- pr. mnd.
- Gangsvastand til Løkka, parker, butikker, kollektiv transport osv.



Tegningen er kun utført som en illustrasjon og er ikke i målestokk.  
Tegningen er ikke målbar, eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte

Murmester Willy Preintof  
M: 90 15 05 09  
M: willy@akerfakst.no

# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Egenerklæring .....	36
Nabolagsprofil .....	41
Originale tegninger .....	44
Tegning .....	46
Formuesverdi .....	47
Årsmøte .....	48
Protokoll .....	53
Vedtekter .....	54
Husordensregler .....	56
Megleropplysninger .....	57
Budskjema .....	68

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 85 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 87 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 85 m<sup>2</sup> 2 entréer, 2 bad, 2 kjøkken, 2 soverom, 2 stuer

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Ekstern bod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

10 m<sup>2</sup> 2 balkonger på ca 5 m<sup>2</sup> hver

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

552.1 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Her bor du i en av Oslos mest populære bydeler, Grünerløkka. Leiligheten har en sentral, men rolig beliggenhet, med kort vei til Birkelunden, Sofienbergparken og Torshov.

Grünerløkka er kjent for sitt kulturliv og kunstneriske miljø. Området har mange serveringssteder, gatecaféer, markeder og nisjebutikker. Det finnes også mange matbutikker og spesialforretninger for ferskvarer. Dagligvarehandelen kan gjøres på søndagsåpne Joker Dælenenggata og på Coop Extra Sannergata.

I området finner du flere restauranter og kafeer som Vespa & Humla, Grünerløkka brygghus, Tim Wendelboe og Supreme Roastworks. Vulkanområdet er en kort spasertur unna, og tilbyr et mangfold av kultur- og matopplevelser.

Det er kort vei til Torshov fra leiligheten. Området har et spennende kulturtilbud, med blant annet Soria Moria og Torshovteateret. På Torshov finner man en rekke spisesteder og kafeer, blant annet "Grisen" og Trikkestallen som begge har flotte uteserveringer om sommeren.

For de som liker å være utendørs, er det kort vei til Sofienbergparken, Birkelunden, Botanisk hage og Olaf Ryes plass. Akerselva tilbyr idylliske turstier, bade- og fiskemuligheter. Liker du å trene inne har du SATS Ringnes park og SATS Ila i nærområde.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med trikk fra Birkelunden og Biermanns gate, samt buss fra Dælenenga og Sannergata. Grünerløkka ligger nær sentrum, med enkel tilgang til sentralbanestasjonen og bysykler. Ønsker du å ta bena fatt er det gangavstand til Torshov, Alexander Kiellands plass, St. Hanshaugen, Carl Berner, Tøyen og Grønland.

#### **Adkomst**

Adkomst fra Sannergata 25. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnas Hus barnehage, Hallenparken barnehage, Ringnes Park Fus barnehage.

#### **Skolekrets**

Grünerløkka skole.

#### **Offentlig kommunikasjon**

Buss: Dælenenga med linje 30 ca 200 m

Trikk: Biermanns gate med linje 11, 12 og 18 ca 400 m

T-bane: Carl Berners plass med linje 5 ca 800 m

Tog: Skøyen stasjon med linje RE30 og R31 ca 1,6 km

#### **Bygningssakkyndig**

Willy Preintoft

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Flatt yttertak som er tekket med papp. Bærende konstruksjoner i betong som er utfyllt med bindingsverk og forblendet utvendig med spekket murstein. Betong etasjeskiller. Betong grunnmur.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja

Beskrivelse: Det har vært noe sopp i taket i leiligheten når de som bor der ikke har luftet ut. Dette skyldes at leiligheten ble tett ved bytte av vinduer.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja

Beskrivelse: Leiligheten er delt i to enheter

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei

Tilleggs kommentar:

I leilighetsdelen som i dag leies ut, bodde det tidligere en leietaker med katt. Etter utflyttingen måtte gulvet byttes på grunn av lukt fra katteurin.

Den nåværende leietakeren opplever at lukten er borte.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 5 etasje og inneholder 2 entréer, 2 soverom, 2 bad, 2 kjøkken og 2 stuer med utgang til hver sin balkong. Den ene balkongen er ca 4,5 kvm og den andre ca 5,5 kvm. Det medfølger også en bod i samme etasje på ca 2 kvm. Leiligheten består av to separate enheter med hver sin inngang og fungerer i praksis som to 2-roms leiligheter. Her har du muligheten til å bo i den ene delen og leie ut den andre, evt. leie ut begge delene og ha gode leieinntekter.

### **Standard**

VINDUER:

Seksjonen har trevinduer med 2-lags glass. Noen av vinduene er merket med året 2006. Fremstår som samme type vindu med plastkarm innvendig og beiset trekarm utvendig.

DØRER:

Seksjonen har malt glatt hovedytterdør. Brann og lyddør, B30, db35. Samme type dør til høyre og venstre del. Balkongdører i treverk som er beiset utvendig og plast innvendig med isolerglass. Innvendig har seksjonen malte glatte dører.

BALKONG:

#### HØYRE DEL:

Vender mot gårdsplassen. Oppført i betong som er malt. Beslag på topp av rekkverk med malt stålrekkverk øverst. Sluk i ett hjørne for avrenning. Overbygget. Areal ca 4,5 m<sup>2</sup>. Høyde på rekkverk er ca 88 cm.

#### VENSTRE DEL:

Vender mot Sannergata. Oppført i betong som er malt. Beslag på topp av rekkverk med malt stålrekkverk øverst. Sluk i ett hjørne for avrenning. Overbygget. Areal ca 5,5 m<sup>2</sup>. Høyde på rekkverk er ca 88 cm.

#### GULV:

Fliser i badrom. Øvrige overflater har laminat.

#### VEGGER:

Fliser i badrom. Øvrige overflate er malt.

#### HIMLINGER:

Malte overflater. Downlights i himling i badrom

#### TAKHØYDER:

Høyre del soverom ca 2,47 meter.

Venstre del kjøkken ca 2,48 meter.

#### VÅTROM:

##### HØYRE DEL:

Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte himlinger med downlights. I gulvet er det det er eldre soillsluk og ukjent tettesjikt/membran. Badrommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Finert benk med glatte folierte fronter og formstøpt benkeplate og servant. Åpen dusj med forheng og sluk i gulvet. Vannrør er plassert synlig på veggen. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte.

##### VENSTRE DEL:

Fliser på gulvet. Fliser på vegger. Malte himlinger med downlights. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Synlig klemring samt rødt belegg. Badrommet er innredet med dusj, wc og servant. Hvit porselen. Toalett plassert ned på gulvet. Finert benk med glatte folierte fronter og formstøpt benkeplate og servant. Overskap med speildører. Åpen dusj med forheng og sluk i gulvet. Opplegg for vaskemaskin. Varmekabler i gulvet. Downlights i himlingen. Elektrisk avtrekksvifte.

#### KJØKKEN:

##### HØYRE DEL:

Dinert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate med en nedfelt rustfri kum. Fliser på vegg mellom benk og overskap. Integrerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin og avtrekksvifte. Dels åpen løsning til

stuen.

#### VENSTRE DEL:

Dinert innredning med folierte fronter. Laminat benkeplate med en nedfelt rustfri kum. Integreerte elektriske artikler med stekeovn, komfyr med keramisk topp, oppvaskmaskin, kjøleskap og avtrekksvifte. Dels åpen løsning til stuen.

#### VANNRØR:

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i kjøkkenbenken. I baderom venstre del er det montert ett rørskap som har avløp ned på gulvet. Skapet var ved befaringen låst og kunne ikke kontrolleres.

#### AVLØPSRØR:

Det er avløpsrør av plast. Besiktiget i kjøkkenbenken.

#### VENTILASJON:

Boligen har naturlig ventilasjon. Ventil i yttervegg i stuene.

#### OPPVARMING:

Elektrisk oppvarming i seksjonen. Varmekabler i baderom. Panelovn i kjøkken høyre del, stuen i venstre del og i begge soverommene.

#### VARMT VANN:

Foreligger ingen opplysninger om seksjonens varmtvann, Varmtvannsforsyning gjennom felles varmtvannsberedere.

#### ELEKTRISK ANLEGG:

Sikringsskapet er plassert i felles trappegang. Automatsikringer med og uten jordfeilbryter. Hovedbryter samt eldre skru hovedsikringer. Separat måler for høyre og venstre del.

#### Info fra takstmann:

Boligblokk som er tatt i bruk i 1973 og med ferdigattest 26.11.1976.

Oppført i 5 etasjer samt kjeller. Organisert i sameiet Sannergata 25 og er oppdelt i 16 seksjoner.

Leiligheten snr. 15, er beliggende i 5. etasje. Fra felles trappegang er det to innganger til seksjonen. Er delt i to separate deler, men med en intern dør mellom delene. Har vært dør mellom enhetene siden byggeåret. Venstre del var opprinnelig ett soverom. Begge er innredet som en egen enhet med entre, baderom, stue, kjøkken og soverom. Begge har utgang til en balkong fra stuen. Ombygningen ble foretatt hovedsakelig i 2004. Den høyre delen er den som opprinnelig hadde baderom og kjøkken, der det er plassert i dag. Soverom, kjøkken og baderom i den venstre delen er tilbygget. Nytt



baderom er bygget i den høyre delen og med inngang via den opprinnelige døren mellom delene. Ny dør mellom delene er laget nærmere inngangsdøren. Det er separat sikringsskap og måler for de to enhetene i skap i trappegang.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Forhold som har fått tilstandsgrad 3:

- Vannledninger Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000
- Branntekniske forhold Kostnadsestimat: Under 10 000

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Dører
- Balkonger
- Etasjeskille
- Overflater vegger og himling bad
- Overflater gulv bad
- Sluk, membran og tettesjikt bad
- Sanitærutstyr og innredning bad
- Overflater og innredning kjøkken
- Ventilasjon
- Varmesentral
- Elektrisk anlegg

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia Kollektiv Flex Premium 200, tv og internett. Inkludert i felleskostnadene.

Fra forretningsfører:

"Det er fire ledige parkeringsplasser. Alle beboere/leietakere i Sannergata 25 kan leie plass. Det koster 800,- pr. mnd.

Vedkommende vil få tilgang via porten, en digital nøkkel."

**Parkering**

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Mulighet for leie av parkeringsplass i bakgård for kr. 800,- pr. mnd.

**Forsikringsselskap**

IF skadeforsikring

**Polisenummer**

SP962760

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk.

**Info strømforbruk**

Selger har leid ut seksjonen og har ikke info om kostnader rundt strømforbruk. strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

**Energikarakter**

G

**Energifarge**

Rød

**Info 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 6 500 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 753 463

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 7 013 852

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**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 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

**Eierbrøk**

107/1492

**Felleskostnader inkluderer**

Felles strøm og forsikring, tv/internett, kommunale avgifter, renhold, vaktmester, nedbetaling av lån, forretningsførsel, drift og vedlikehold.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 760

**Andel Fellesgjeld**

Kr 24 606

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2024

**Andel fellesformue**

Kr 750

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Sameiet Sannergaten 25

**Organisasjonsnummer**

874801992

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har lån i Sparebank1 Østlandet.

Restgjeld pr 31.12.24 er 343 108,-.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

Årsresultat for 2023 var kr 6 174,-

Budsjett for 2024 var kr 100 205,-

Arbeidskapital pr 31.12.23 var kr 570 184,-

**Styregodkjennelse**

Det praktiseres ikke styregodkjennelse.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

**Dyrehold**

Husdyr er tillatt.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

Entras Næring AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 341, seksjonsnummer 15 i Oslo kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/227/341/15:

19.06.1902 - Dokumentnr: 900565 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

24.07.1923 - Dokumentnr: 993794 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

08.01.1924 - Dokumentnr: 993824 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.1930 - Dokumentnr: 902623 - Bestemmelse om bebyggelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1971 - Dokumentnr: 514590 - Erklæring/avtale

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

15.10.1971 - Dokumentnr: 515144 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1972 - Dokumentnr: 518283 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om forstøtningsmur

Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1976 - Dokumentnr: 514508 - Best om garasje/parkering

Med flere bestemmelser  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:341  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.04.1985 - Dokumentnr: 22773 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 15  
Formål: Bolig  
Sameiebrøk: 107/1492  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 16 SEKSJONER

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for nybygg datert 1976.  
Det foreligger ferdigattest for etablering av bad datert 2004.

Leiligheten er opprinnelig byggemeldt og godkjent som en stor 2-roms leilighet med 2 sperarate innganger. Leiligheten er i senere tid omgjort til 2 separate enheter, men med tilgang mellom enhetene med egen dør på hver side. Det ble i 2004 etablert ett ekstra bad i leiligheten som det foreligger ferdigattest på. Det opprinnelige soverommet er også omgjort til entrè, soverom og kjøkken/stue.

#### **Vei, vann og avløp**

Offentlig.

#### **Regulerings og arealplaner**

Boligen ligger på en tomt og i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesak:

Sannergata 32 - Bruksendring av vaskeri til boliger - Fasadeendring  
Saksnummer 202200720

Pågående plansak:

Saksnr 201901778

Saken gjelder

Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata.

#### **Adgang til utleie**

Utleie er tillatt.

#### **Legalpant**

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for

forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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.

Den ene delen er i dag leid frem til om med juni 2025 og overtagelse av hele seksjonen vil ikke være mulig før dette.

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. 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.

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



bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

6 500 000 (Prisantydning)

---

24 606 (Andel av fellesgjeld)

---

6 524 606 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

163 100 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

164 450 (Omkostninger totalt)

175 350 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

178 150 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 689 056 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 699 956 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 702 756 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 164 450

#### **Betalingsbetingelser**

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.

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

#### **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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt 40 000,- i fastpris i provisjon, 14 900,- for tilrettelegging, 6 990,- for oppgjør og kr 2 500,- pr. visning. I tillegg kommer det kostnader til markedsføring, tilstandsrapport, foto etc.

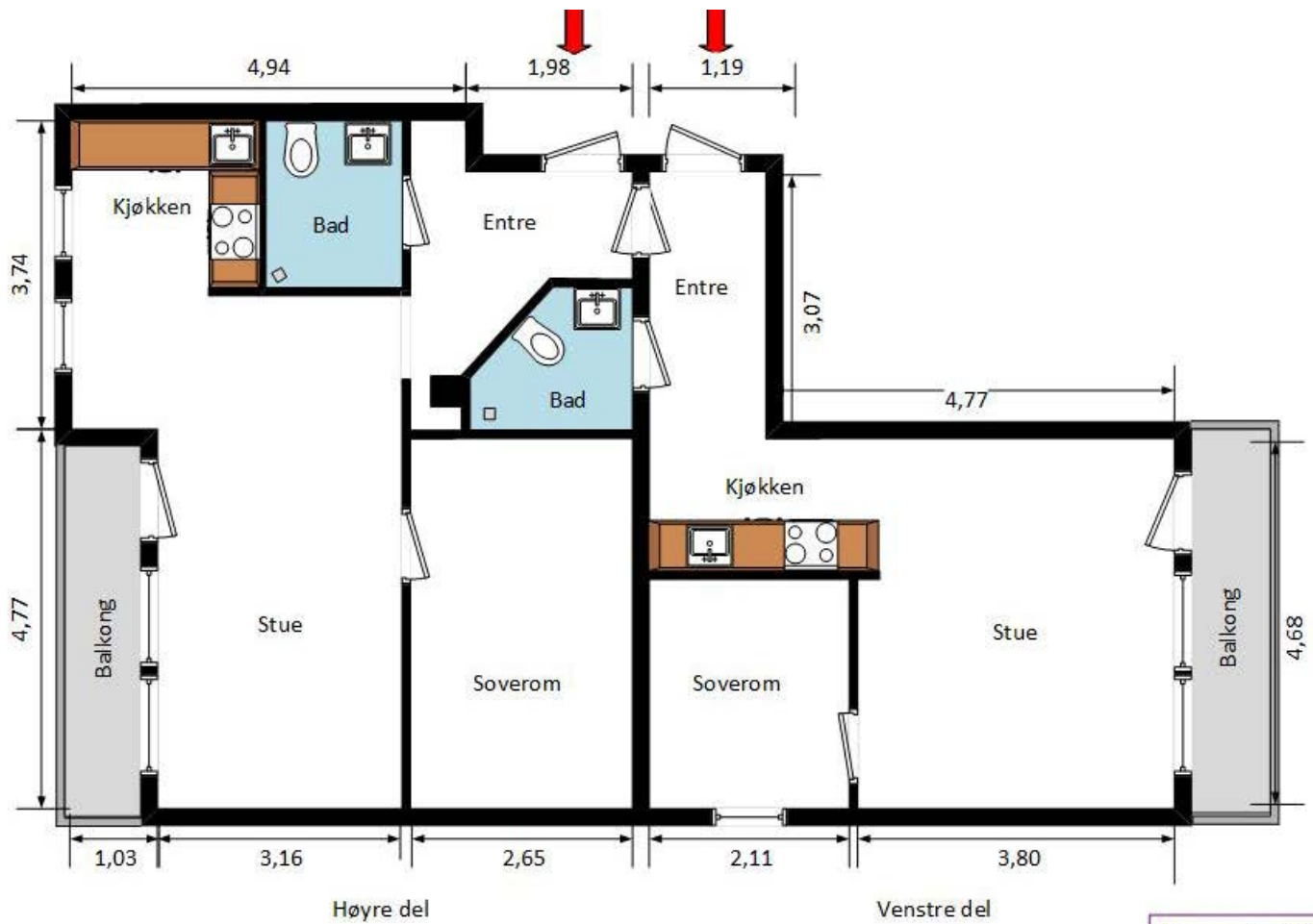
### **Oppdragsansvarlig**

Per Christian Sandvik  
Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig  
[per.christian.sandvik@aktiv.no](mailto:per.christian.sandvik@aktiv.no)  
Tlf: 909 57 890

Gabrielsen & Partners Frogner AS, Frognerveien 22  
0263 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

13.03.2025

















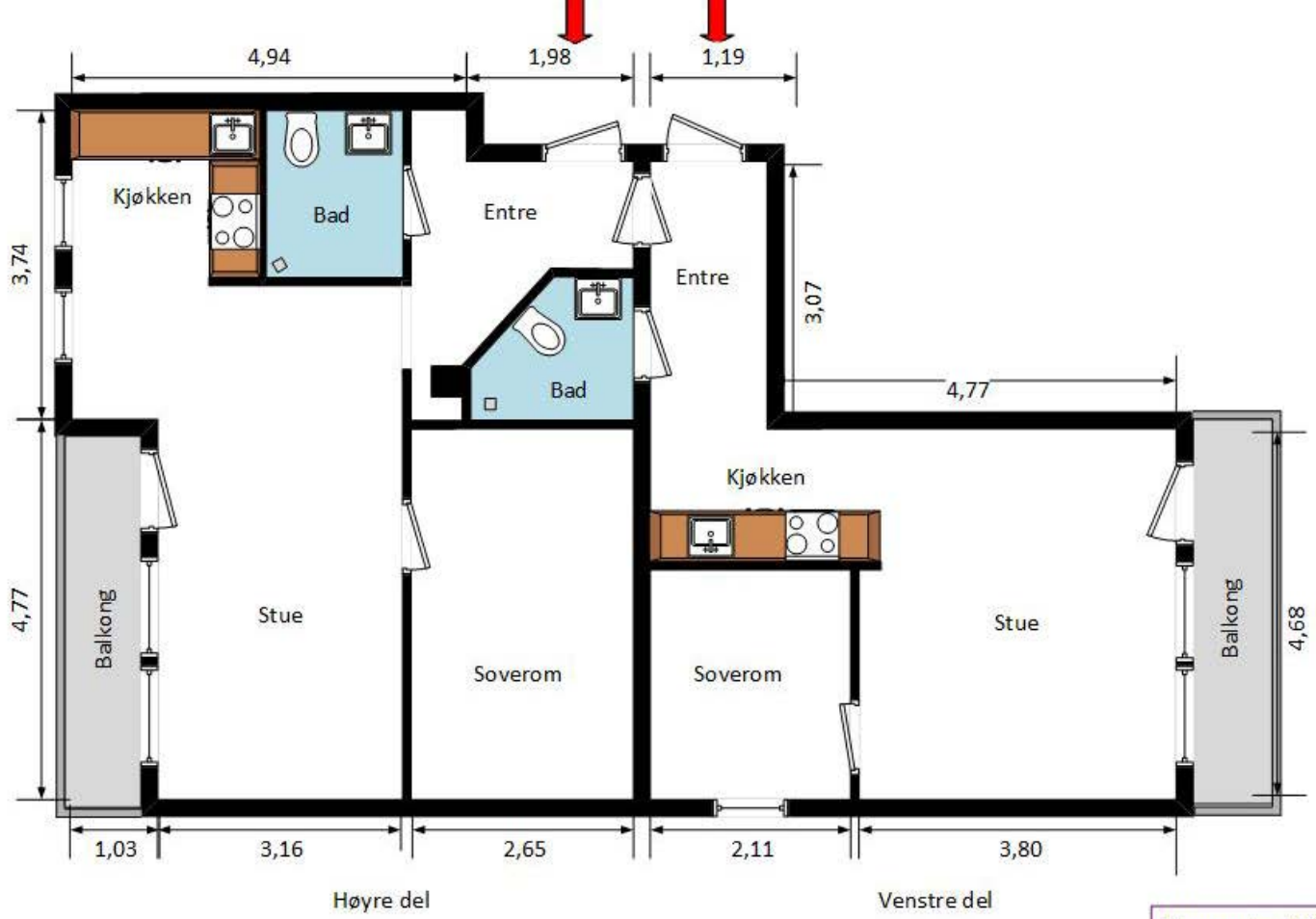




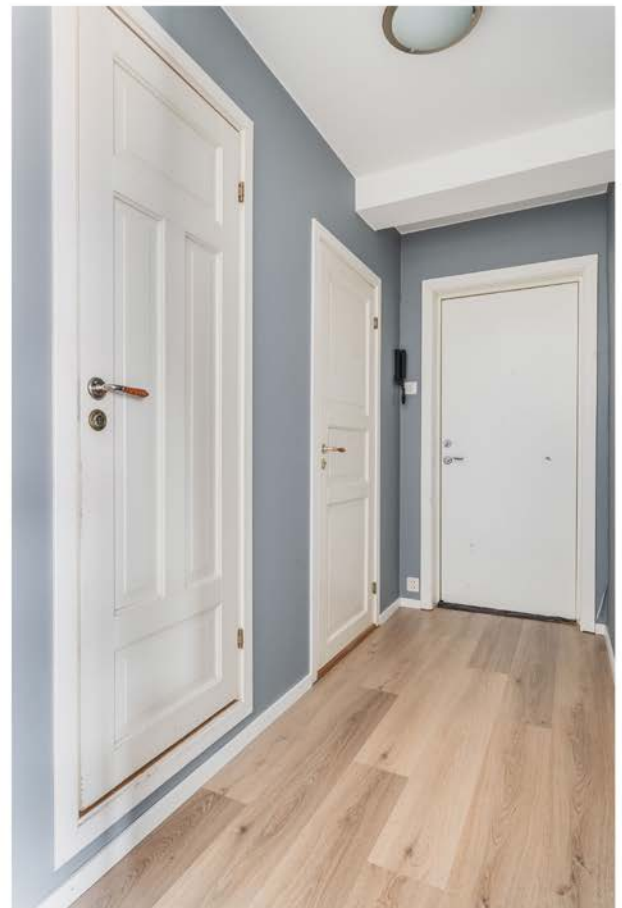




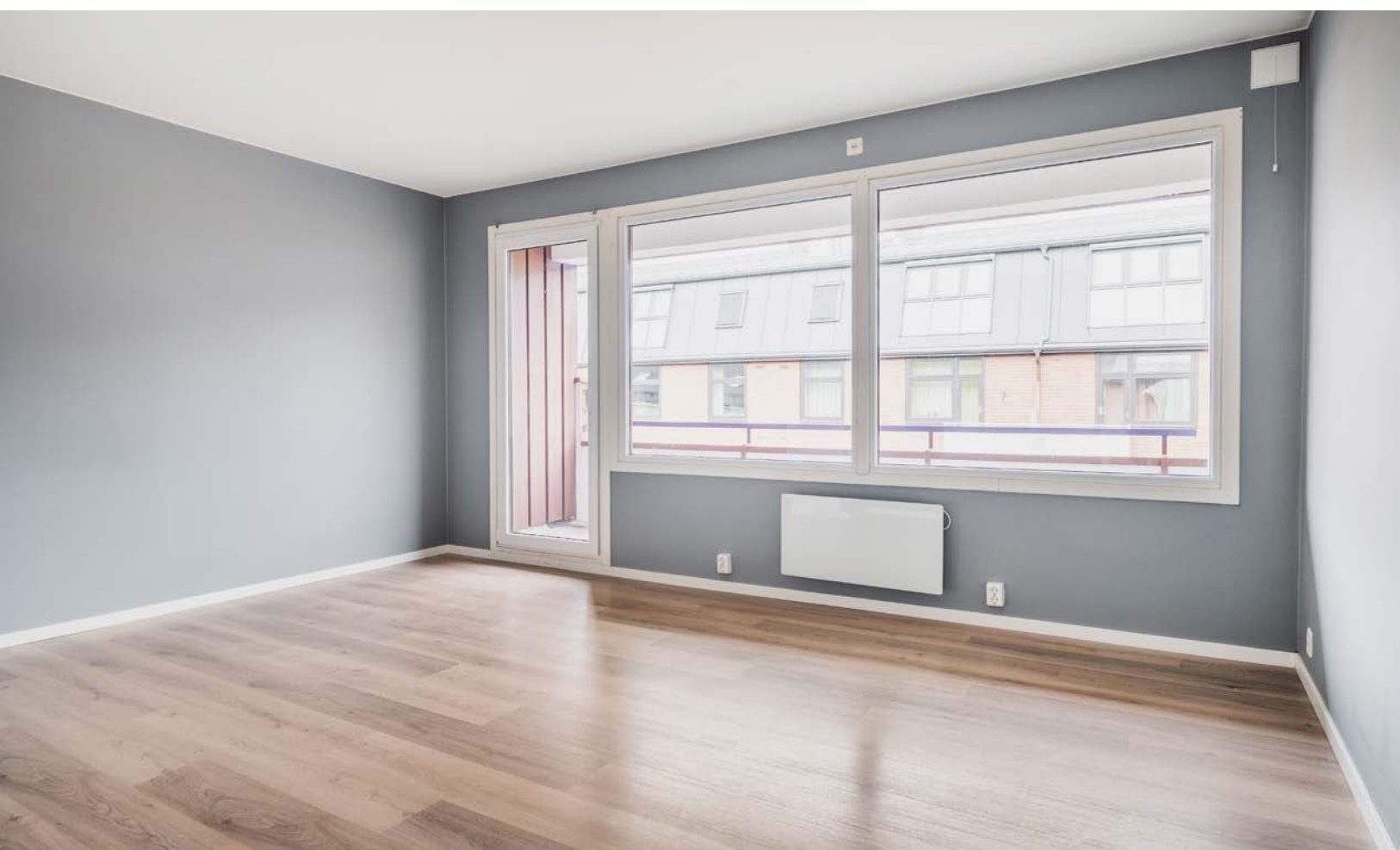




Murmester Willy Preintoft





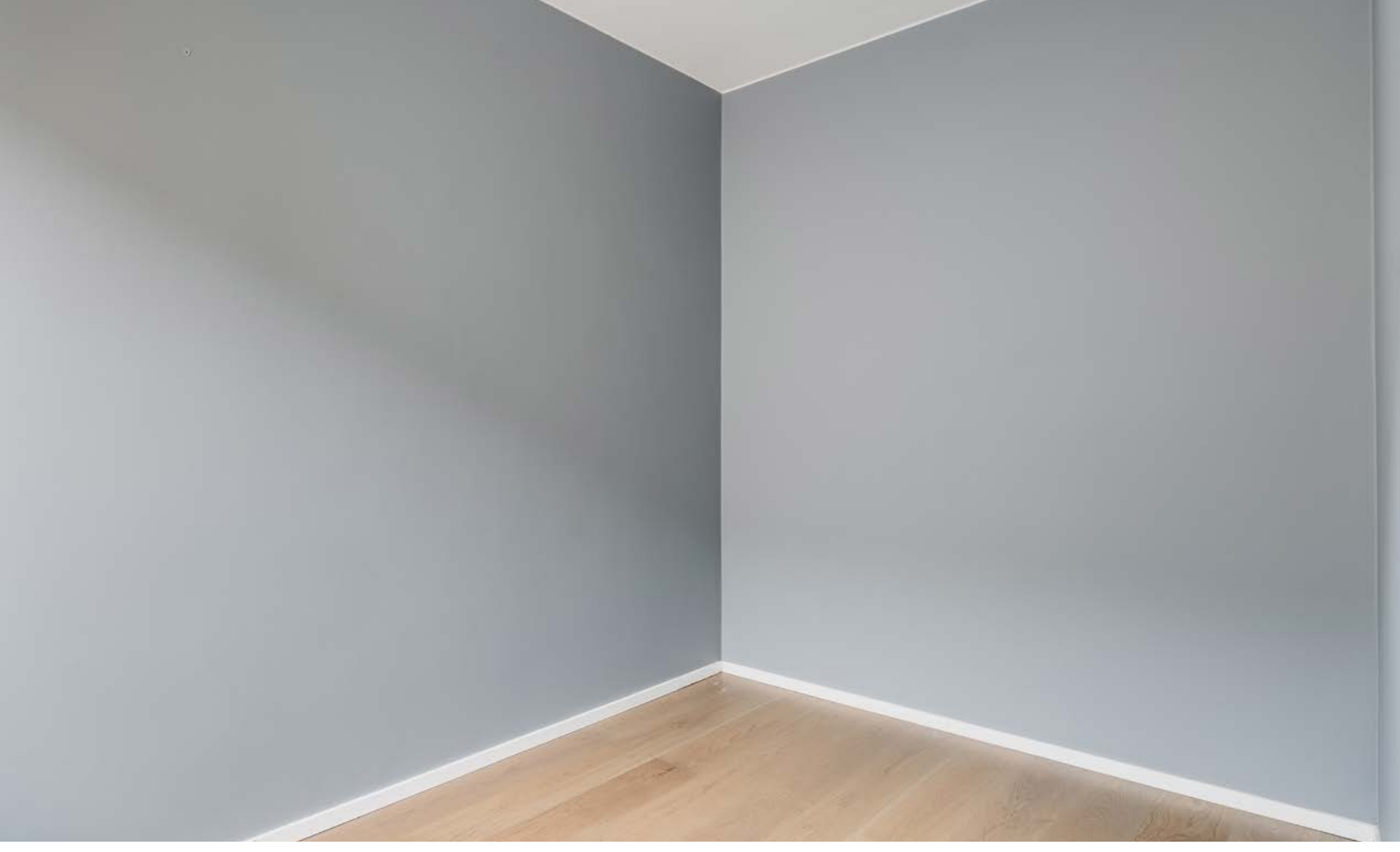




















# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Frogner	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1007240212	
<b>Selger 1 navn</b>	
Tone Camilla Mørk Eek	
<b>Gateadresse</b>	
Sannergata 25	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0557
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1007240212

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TCME

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
 Nei  Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja



## Tilleggs kommentar

I leilighetsdelen som i dag leies ut, bodde det tidligere en leietaker med katt. Etter utflyttingen måtte gulvet byttes på grunn av lukt fra katteruin. Den nåværende leietakeren opplever at lukten er borte.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Mørk Eek	bd17133b14ccda92fd403dfb 2328d28980896d7c	13.03.2025 09:48:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1007240212

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



# Nabolagsprofil

Sannergata 25 - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 535 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	10 min 0.8 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 417 elever, 28 klasser	14 min 1.1 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	19 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

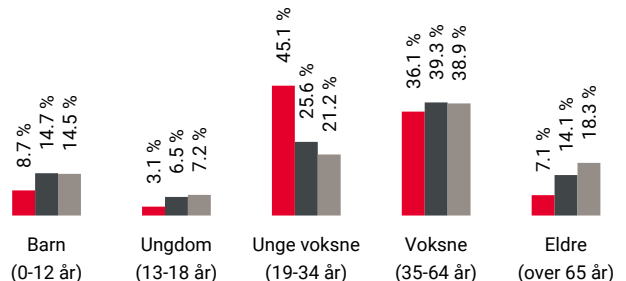
Bra 71/100



## 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

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	5 min 0.4 km
Ringnes Park Fus barnehage (0-5 år) 69 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare


Joker Dælenenggata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

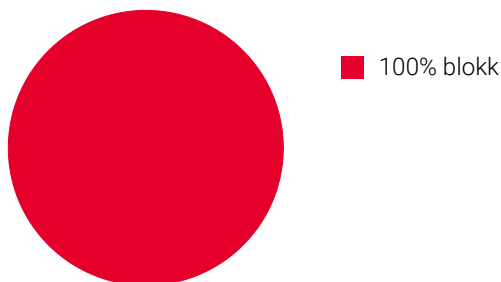
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 87/100

## Sport

-  Hallenhagen 5 min   
Ballspill 0.4 km
-  Grünerløkka skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.4 km
-  SATS Ringnes Park 5 min 
-  Fresh Fitness - Carl Berner 8 min 

## Boligmasse







«Alt innen fem minutters gangavstand!»

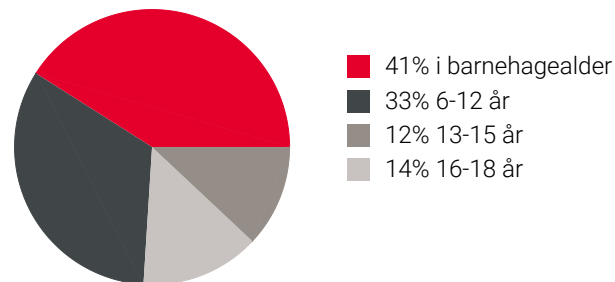
Sitat fra en lokalkjent



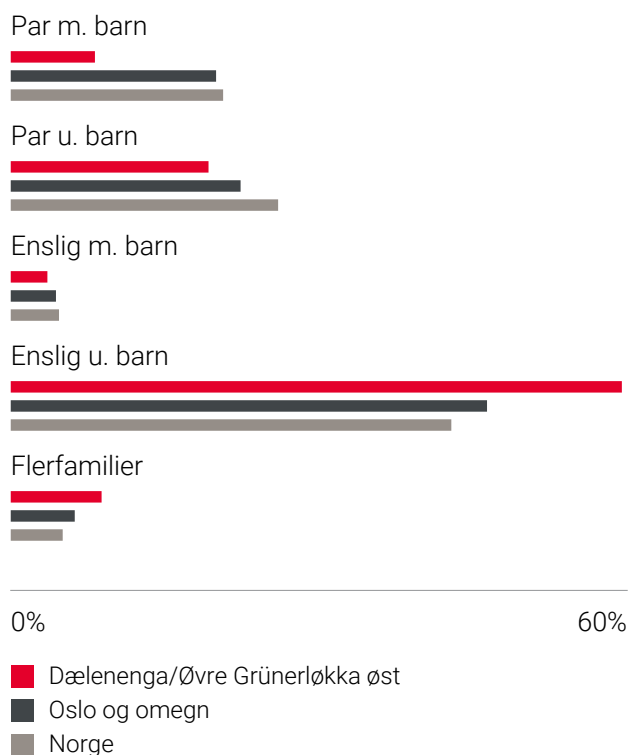
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 11 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



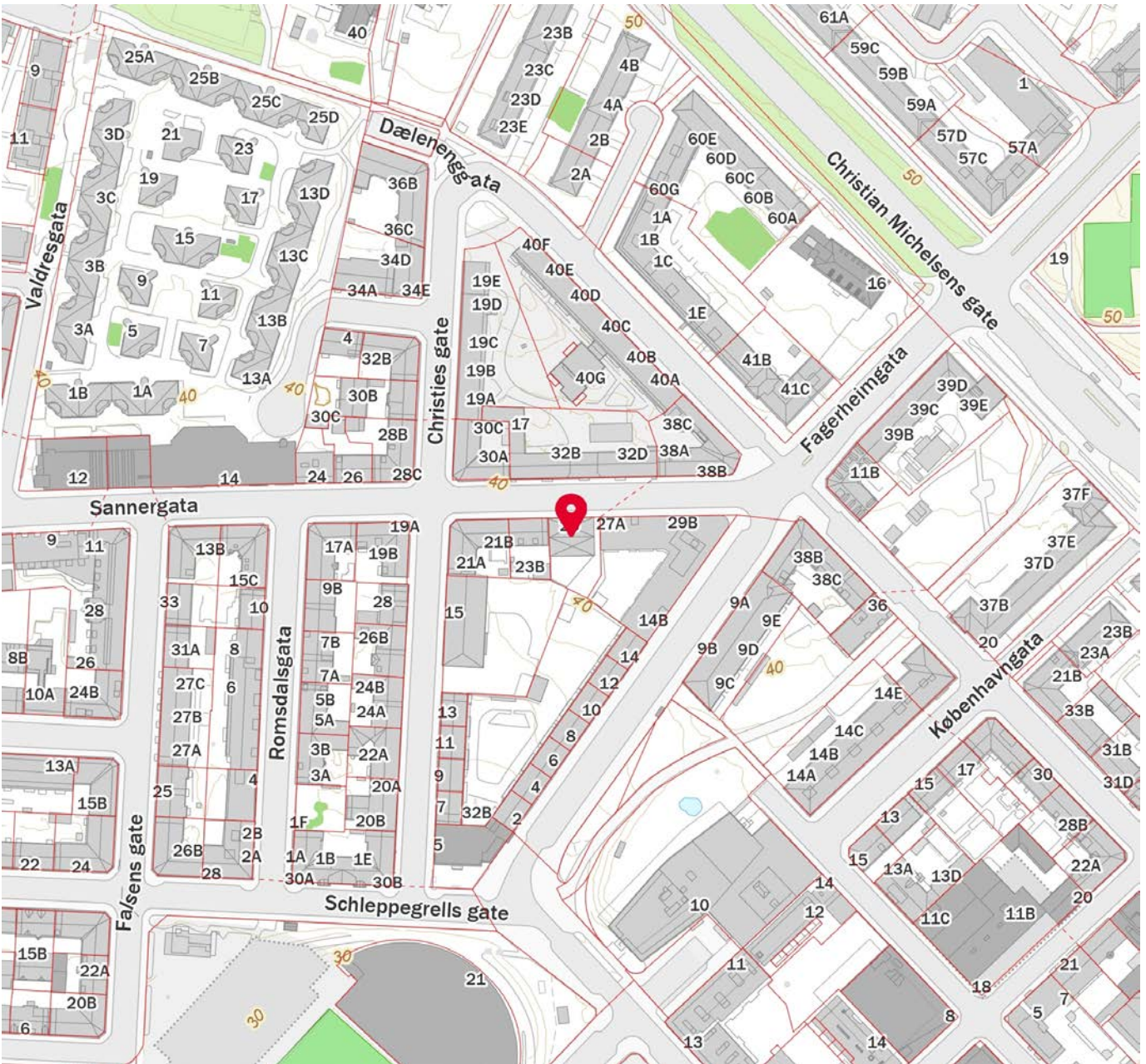
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

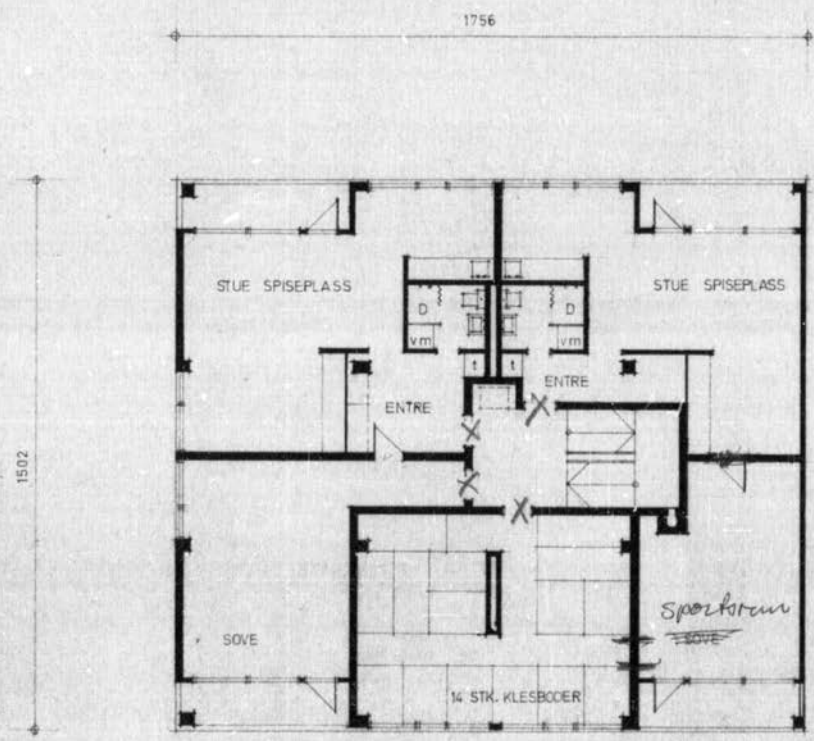




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



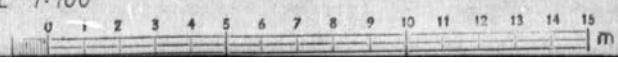
NEDFOTOGRAFERT- 19 X



DELGIFNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
22 APR 1976

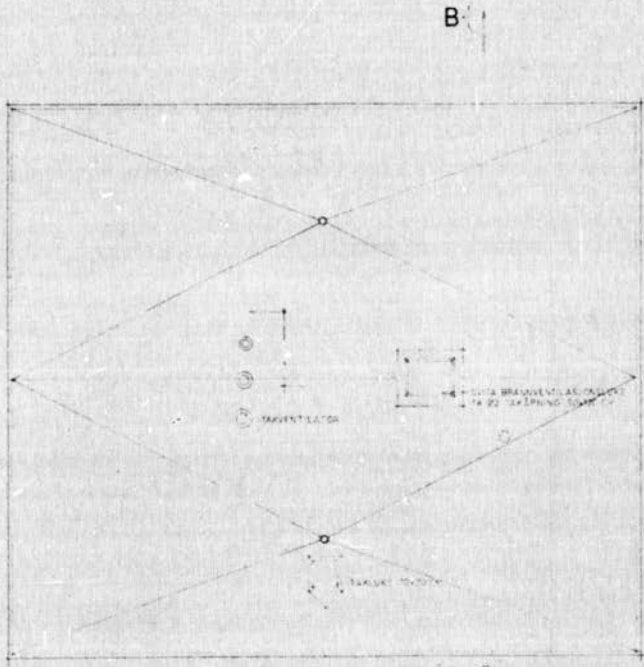
41

SANNERGT 25, HYBELBYGG PLAN 5ETG. MÅL 1:100





NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
16 NOV 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
24 SEP 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
24 JAN 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
12 DES 1972

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
110433 20 DES 73  
BIL NR 9/39

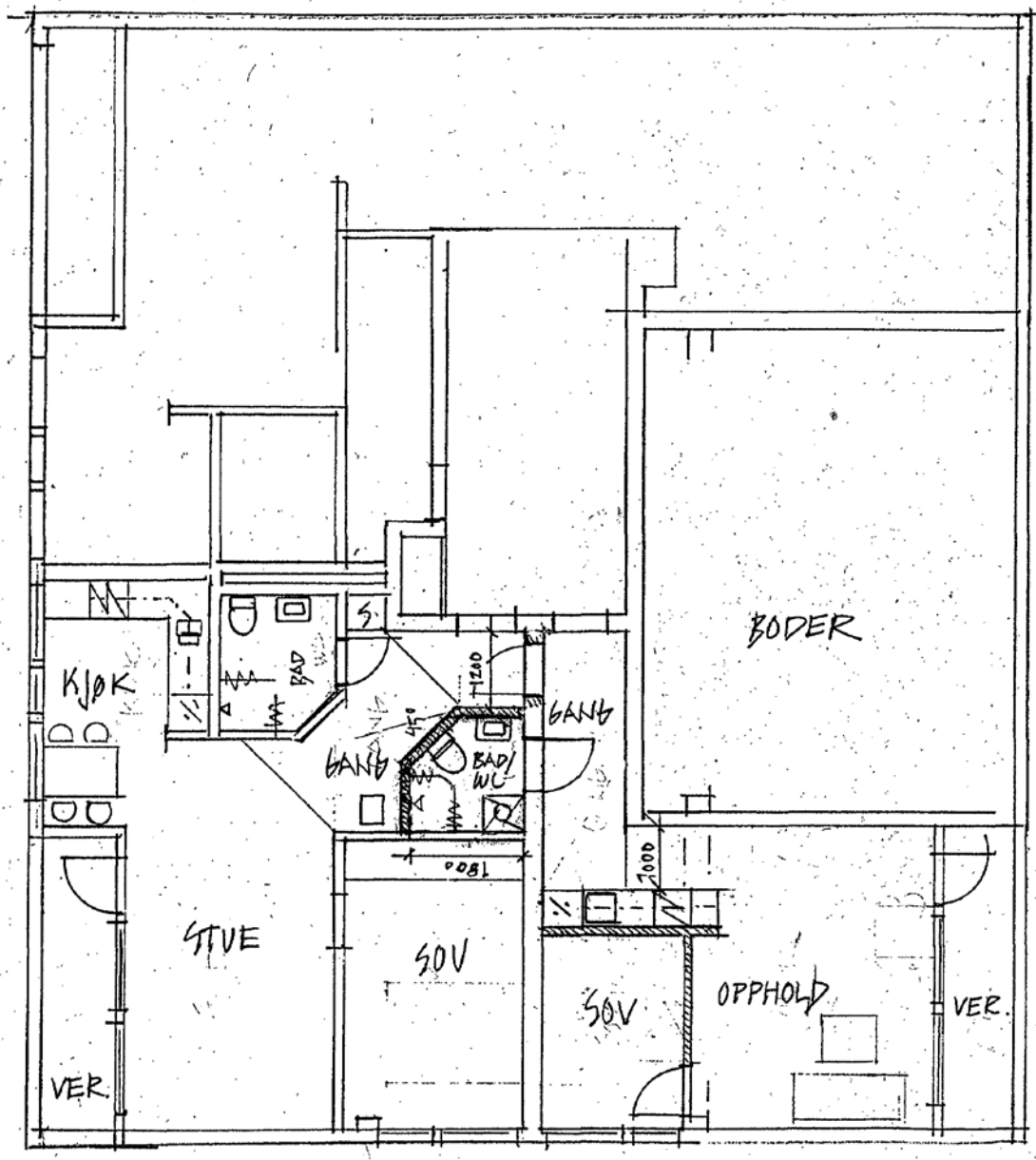
30

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
MOTTATT  
- 7 APR 1972

B

SETTET 24371.00	SANNERGATEN 25	MÅL 1:50	OSLO 1973
	HYBELØYGG		106
	TAKPLAN		

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m



PLAN 5. ETG.

1

SANNERGT. 25 BAD/WC	Sivilarkitekt MNAL <b>Tove Nicolaisen</b>	GNR/BNR 227/541	KONTR. 6.11.03	SIGN. <i>Tnic</i>
PLAN 5 ETG.	ARKITEKTGRUPPA <b>GR</b>	MÅL 1:100	DATO: 5.11.03	TEGN.NR.



**Skatteetaten**

Dato  
03.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

BJØRN EIRIK JOHNSEN  
Parkveien 64 H0521  
0254 OSLO

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 227      Bnr 341      Fnr 0      Snr 15

#### **Eiendommens adresse:**

Sannergata 25, 0557 OSLO

#### **Formuesverdi for inntektsåret 2023:**

Som primærbolig:      kr 1 753 463  
Som sekundærbolig:      kr 7 013 852

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

## ÅRSMØTE 2024, Sameiet Sannergaten 25

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte for Sameiet Sannergaten 25,  
Tirsdag 12. mars kl. 16.00 i Hegdehaugsveien 31, 7. etasje hos Entras Næring AS.

Det har ikke kommet forslag til saker som ønskes behandlet på møtet.

Følgende agenda ligger til grunn;

1. Registrering
2. Valg av møteleder
3. Valg av en person til å medundertegne protokollen fra årsmøtet
4. Gjennomgåelse og godkjenning av regnskap for 2023, vedlagt
5. Det foreslås å innkalle en engangsinnbetaling på kr. 10.000,-/ seksjon og i tillegg øke felleskostnadene med 20% - noe som allerede er forutsatt i vedlagte budsjett for 2024. (Fra og med april).
6. Gjennomgåelse og godkjenning av budsjett for 2024, vedlagt
7. Valg av styre

Nåværende styre består av undertegnede som styreleder, Camilla Wohl Sem, styremedlem og Tor Harald Huseby som varamedlem. Ida Bjør Folkestad fra Second Space ble valgt inn som styremedlem – men hun har sluttet i selskapet og frafalt dermed vervet i styret.

Oslo, 4. mars 2024

  
B. Bent Holm  
for Sameiet Sannergaten 25

**Postadresse:**  
Postboks 1622 Vika  
0119 Oslo

**Kontoradresse:**  
Hegdehaugsveien 31  
0352 Oslo

**Tlf:** 23 36 50 00  
**Fax:** 23 36 50 60  
**Web:** www.entras.no  
**Mail:** post@entras.no

**Bankgiro:**  
Drift: 9001.08.37447  
Forv. 9001.11.53916

**Foretaksnummer:**  
NO 911 468 700



**SAMEIET SANNEGATEN 25**
**RESULTATREGNSKAP**

	Note	2023 Regnskap	2022 Regnskap	2023 Budsjett	2024 Budsjett
<b>DRIFTSINNEKTER</b>					
Inntekt felleskosntader		679 981	574 632	699 064	827 805
Inntekt parkeringsplasser		14 800	1 600	0	19 200
Annen driftrelatert inntekt		62 531	255 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1</b>	<b>757 312</b>	<b>831 232</b>	<b>699 064</b>	<b>827 805</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Renovasjon, vann, kloakk avg		199 136	198 137	229 000	215 000
Energikostnader		109 375	108 922	114 000	114 000
Renhold		39 250	36 510	37 100	41 000
Vaktmestertjeneste		31 950	30 355	31 000	33 000
TV / Internett		120 315	104 715	119 600	126 000
GSM Webkontroll		4 500	1 875	5 000	5 000
Driftsmateriell	<b>2</b>	2 863	2 995	3 000	3 000
Fasaderehabilitering	<b>1</b>	62 531	0	0	0
Vedlikehold av utstyr		0	18 559	15 000	0
Drift og vedlikehold	<b>3</b>	17 681	14 217	15 000	20 000
Revisjonshonorar		0	5 150	0	0
Foretningsførsel		49 370	44 245	49 400	49 800
Forsikring		64 434	61 491	64 000	70 000
Andre kostnader	<b>4</b>	7 073	8 148	2 000	2 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>708 478</b>	<b>635 319</b>	<b>684 100</b>	<b>678 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>48 834</b>	<b>195 913</b>	<b>14 964</b>	<b>149 005</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekter		-1 190	-1 425	-1 400	-1 200
Annen renteinntekt		-1 125			
Renter på lån		44 975	40 574	47 000	50 000
<b>Sum FINANSPOSTER</b>		<b>42 660</b>	<b>39 149</b>	<b>45 600</b>	<b>48 800</b>
<b>ÅRESTS RESULTAT</b>		<b>6 174</b>	<b>156 764</b>	<b>-30 636</b>	<b>100 205</b>

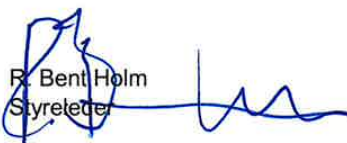
**SAMEIET SANNERGATEN 25**

**BALANSE**

	NOTE	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader	6	52 224	16 246
Kundefordinger		7 219	7 780
Bankinnskudd		8 289	13 136
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>67 732</b>	<b>37 162</b>
<b>GJELD OG EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Udekket tap		576 358	733 073
Årets resultat		6 174	156 715
Sum egenkapital	5	570 184	576 358
<b>Gjeld</b>			
Lån i Sparebank1		468 116	593 116
Forskuddsbetalt felleskotnader		55 871	0
Leverandørgjeld		112 634	19 081
Påløpte renter på lån		1 295	1 323
Sum kortsiktig gjeld		637 916	613 520
<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>		<b>67 732</b>	<b>37 162</b>

Oslo,

R. Bent Holm  
Styretleder



Camilla Wohl Sem  
Styremedlem

Tor Harald Huseby  
Varamedlem

**Note 0 - Regnskapsprinsipper**

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

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

Felleskostnader	679 981
Inntekt fra parkeringsplasser	14 800
Driftsrelatert inntekt - fasaderehabilitering	62 531
<b>Sum Innkrevde felleskostnader</b>	<b>757 312</b>

**Note 2 - Driftsmateriell**

Lysartikler	2 088
Digital nøkkel	775
<b>Sum</b>	<b>2 863</b>

**Note 3 - Drift og vedlikehold**

Utført service på auto. port	2 950
Utført service på auto. port	2 950
Bortkjøring av skrot	1 456
Montert stopper på auto. port	2 991
Tømming av sandfangskum	7 333
<b>Sum</b>	<b>17 680</b>

**Note 4 - Andre kostnader**

Bank- og kortgebyrer	1 052
Inkasso gebyrer, renter	6 021
<b>Sum</b>	<b>7 073</b>

**Note 5 - Disponible midler**

	<b>Sum egenkapital</b>
Udekket tap - 01.01.2023	576 358
Årets resultat	6 174
<b>Sum egenkapital 31.12.2023</b>	<b>570 184</b>

**Note 6 - Forskuddsbetalte kostnader**

TV/Internett	31 485
Webkontroll	2 625
Forsikring	18 114
<b>Sum</b>	<b>52 224</b>



# PROTOKOLL

## Sameiere i Sameiet Sannerгатen 25

### Ordinært årsmøte 2024

12. Mars 2024 ble det avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Sannerгатen 25. Møtet ble avholdt hos Entras Næring AS i Hegdehaugsveien 31, 7. etg. i Oslo

Deltagere var sameiere fra seksjon: 1,2,4,7,8,10,13,14. Således var 9 seksjoner av i alt 16 seksjoner representert.

Fra forretningsfører møtte Marit Alfredsen og Styreleder R. Bent Holm.

Til møteleder ble Holm valgt.

Til å undertegne protokollen ble Isak Larsson , representant for eier av seksjon 1, valgt.

Det er ingen bemerkninger til innkallingen og møteleder erklærte årsmøtet lovlig innkalt.

#### 1. Regnskap for 2023

Regnskapet ble gjennomgått og godkjent.

#### 2. Budsjet for 2024

Fremlagt budsjett ble gjennomgått og godkjent. Felleskostnadene blir økt med 20% fra 1. april 2024. Det ble også godkjent å innbetale et engangsbeløp på kr. 10.000,-/ seksjon med forfall 15. april 2024.

#### 3. Valg av styre

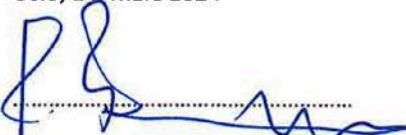
Følgende styre ble valgt:

- Styreleder: R. Bent Holm
- Styremedlem: Camilla Wohl Sem
- Styremedlem: Isak Larsson
- Varamedlem: Tor Harald Huseby

#### 4. Andre saker:

- a. Vu Minh Nguyet Thi ønsker å overta både vaktmestertjenesten og vask av trapper og inngangsparti. Det er enighet om at avtalene sameiet har med disse firmaene sies opp og at det inngås en avtale mellom sameiet v/ forretningsfører og Vu Minh. (firmaene har 3 måneders oppsigelse etter 1. i måneden etter oppsigelse.)
- b. Strømforbruket ved porten godtgjøres Seksjon 2 med kr. 1000, - pr år. Det betales forskuddsvis og tidligere års beløp avregnes omgående. Tilgodehavende kr. 2500,- kan trekkes fra kontantinnbetalingen som anført i pkt. 2. ovenfor.
- c. Det er positivt at det pyntes opp ved inngangspartiet og sameiet stiller seg også positivt til at defekte fliser på hjørnet mot innkjøringen utbedres.

Oslo, 14. mars 2024



R. Bent Holm



Isak Larsson

## **Sameiet Sannergaten 25**

### **VEDTEKTER**

(med endringer senest av 16. april 2007)

#### **§ 1**

Sameiets navn er Sameiet Sannergaten 25.

Det omfatter 14 boligseksjoner, én næringsseksjon og én garasjeseksjon i eiendommen Sannergaten 25, gnr. 227 bnr. 341 i Oslo.

#### **§ 2**

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier.

Sameiermøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som dog kan være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. I årsmøtet skal behandles:

- a) styrets årsberetning,
- b) resultatregnskap og balanse,
- c) styrets forslag til budsjett,
- d) godtgjørelse til styret og revisor,
- e) valg av styre,
- f) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

#### **§ 3**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

**§ 4**

Sameiet ledes av et styre på inntil fire personer med inntil to varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen.

Styrets leder velges særskilt for ett år ad gangen blant styrets medlemmer.

**§ 5**

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

**§ 6**

Fellesutgifter ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

**§ 7**

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

**§ 9**

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

Utleier plikter å underrette sameiet ved dets forretningsfører om leietagerens/-leietagernes navn, leieforholdets varighet samt om utleierens adresse i utleieperioden.

**§ 10**

For øvrig henvises til lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

## Sameiet Sannergaten 25

### HUSORDENSREGLER

(vedtatt 19. juni 2006)

1. Formålet med disse regler er at Sannergaten 25 skal være et hyggelig sted å bo, at vi tar hensyn til hverandre og bidrar til trivsel og trygghet.
2. Alle dører til fellesarealene skal til enhver tid være låst. Beboerne må være spesielt oppmerksomme på hvem som slippes inn.
3. Sameierne har selv ansvar for at vannkraner stenges forsvarlig, og at rom som vannledninger går gjennom holdes frostfrie.
4. Navneskilt til porttelefon og postkasse skal bestilles via styret eller forretningsfører slik at det enhetlige preg opprettholdes.
5. Vinduer må ikke skiftes uten typegodkjennelse av styret. Likeledes skal alle andre fasadeendringer og større bygningsmessige endringer godkjennes av styret på forhånd.
6. Radio/tv/musikkanlegg må brukes med omtanke og moderat lydnivå også i hverdagen, under hensyntagen til at det er meget lydt i trapperommet. Det skal være ro mellom kl. 2300 og 0600 slik at naboene ikke sjeneres. Ved spesielle anledninger skal naboene varsles i forveien. Slikt varsel fritar dog ikke for å vise hensyn!
7. Sameiere eller deres leieboere som ikke retter seg etter allment aksepterte regler for god oppførsel er økonomisk og moralsk ansvarlig for skader/ubehag påført andre sameiere.
8. Sportsutstyr/sykler skal ikke oppbevares i oppgangenc.
9. Renholdsverkets regler for kildesortering skal følges etter hvert som Oslo Renholdsverk iverksetter nye tiltak. Pr. i dag skal mat og annet husholdningsavfall legges godt emballert i søppelkassene. Papir skal legges i papircontainere. Spesialavfall som f.eks. malingbokser, elektriske apparater, kjemikalier m.v. skal bringes til innsamlingsentraler for spesialavfall.
10. Klager eller interessekonflikter vedr. orden og oppførsel bør i første rekke løses av de berørte beboerne idet den aktuelle sak oppstår. Fører ikke dette frem, skal styrets leder eller forretningsfører kontaktes skriftlig.



## Entras Næring AS

Vår ref: 1007240212  
Oslo, 26.02.2025

### Megleropplysninger på Sannergata 25 - gnr. 227, bnr. 341, snr. 15 (Ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Tone Camilla Mørk Eek	Finlandsveien 36, 1816 Skiptvet	19.07.1977

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på		SAMEIET SANNERGATEN 25			
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.		
	BENT HOLM	90663637	bent@entras.no		
Informasjon om eiendommen					
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
	227	341	15	OSLO	
Sameiets org.nr:	874 801 992		Tomten er <input checked="" type="checkbox"/> eiet <input type="checkbox"/> festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og politenr. IF SKADEFORSIKRING - SP962760				
Har sameiet hussoppforsikring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og politenr.		

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Plassens nummer:			
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	DET ER MULIG Å LEIE P-PLASS				
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr		
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?			
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Evt. vilkår for fremleie?			
Kreves styregodkjenning av ny eier?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 SPAREBANK 1	343.108,-			10417	
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? SISTE TERMIN 21.09.27			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?	Kr 24.606,-				
Har sameiet formue?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 10.876,-		Seksjonens andel formue? Kr 780,-	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 6.760,-	Er det restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	Fellesutgiftene inkluderer:				
Avregnes fellesutg.?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:	83,-	Seksjonens renteutgifter kr:		2796,-	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr 5.200,-	Kontonummer for betaling: 9001.11.41756
Tas det et gebyr for opplysningene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

## For Entras Næring AS

OSLO, 27/2-25  
Sted, dato

*Bjørn Eirik Johnsen*  
Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post  
bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien



Bjørn Eirik Johnsen  
Meglerkoordinator/ Backoffice  
bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no

## OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: GNR. 227 BNR: 341 SNR. 15, OSLO KOMMUNE  
Adresse: Sannerгатen 25, 0557 Oslo  
Onr. 1007240212

### Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 6.760,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, kom. avg. renhold, vaktmester, energi, nedbetaling av lån, forretningsførsel, og annet felles kostnader.

Fordeling av felleskostnader:   renteutgifter           Kr   \_\_\_\_\_

  avdrag                    Kr   \_\_\_\_\_

  og driftsutgifter        Kr   \_\_\_\_\_

Utestående krav: 0,- pr 27.02.2025

Forsikret i If   Polisenr SP962760   Forfall 18.02.25   Betalt JA

Andel felles gjeld kr. 24.606,- pr 31.12.24

Långiver / lånenr.   Sparebank1  
                          Østlandet

Lånets totale saldo 343.108,- pr 31.12.24

Lånetype \_\_\_\_\_ Antall terminer årlig : 12

Årlig rentesats \_\_\_\_\_ pr \_\_\_\_\_

Dato siste termin 21.09.27

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 780,- pr 31.12.24

Total formue kr. 10.876,- pr 31.12.24

### Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

NEI

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

NEI



Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett: \_\_\_\_\_

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja

**Gebyr(er):**

Eierskiftegebyr Kr 5.200,-

Innhenting av opplysninger Kr \_\_\_\_\_

Evt. andre gebyrer Kr \_\_\_\_\_

Kontonummer for gebyrer: 9001.11.41756 – Entras Næring AS

**Formann i sameiet**

Navn: R. Bent Holm

Adresse: Melkeveien 33, Oslo

Telefon: 90 66 36 37

Fax: \_\_\_\_\_

E-post: bent@entras.no

Send svar til: [bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no](mailto:bjorn.eirik.johnsen@aktiv.no)

Dato og sted: 27.02.2025 / Oslo

 Marit Alfredsen Svedbergh  
Forretningsførers stempel/underskrift

**ENTRAS NÆRING AS**



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](http://help.no).



# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



# 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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.  
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.  
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.  
7. 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.  
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.  
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Sannergata 25  
0557 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Per Christian SandvikTelefon: 909 57 890  
E-post: per.christian.sandvik@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 viderefordlet 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