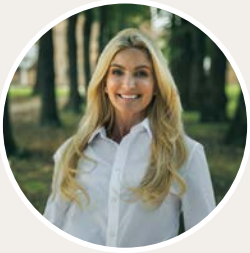


aktiv.





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 7 290 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 253 535,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 544 925,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 219,-  
**Selger:** Trond Sundquist

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1904  
**BRA-i/BRA Total** 75/75 kvm  
**Tomtstr.:** 731.3 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 225, bnr. 273  
**Andelsnr.:** 11  
**Oppdragsnr.:** 1002260124

# Delikat og svært påkostet 3-roms hjørneleilighet med rosetter og stukkatur

Velkommen til denne fantastiske hjørneleiligheten i Sannergata 38B, hvor det moderne møter klassisk sjarm i skjønn harmoni.

Her flytter du inn i en nydelig hjørneleilighet i en klassisk bygård fra 1904. Store vindusflater, luftig beliggenhet i 4. etasje og takhøyde opp mot tre meter gir et fantastisk lysinnslipp hele året. Leiligheten er betydelig oppgradert med en kombinasjon av klassiske detaljer, moderne komfort og smarte løsninger. Perfekt for deg som drømmer om en «nøkkelklar» leilighet ved Grünerløkka.

Høydepunkter:

- Rosetter og stukkatur i alle rom
- Generøs takhøyde på 2.95m
- Store vinduer (2018)
- Delikat kjøkken (2025)
- Oppgradert EL-anlegg (2026)
- Mulighet for peis i stuen
- Ingen dok. avgift eller forkjøpsrett
- Supersentral beliggenhet ved Grünerløkka

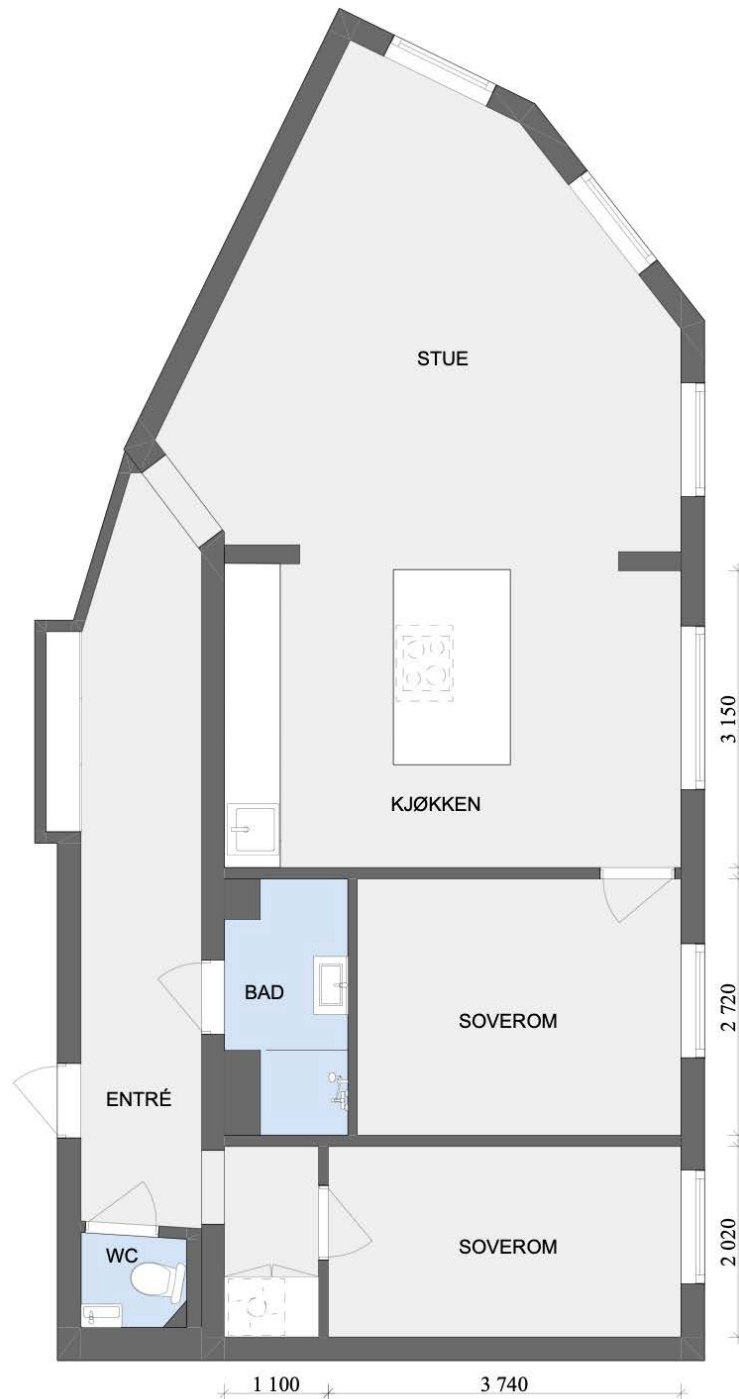
Velkommen!



# Innhold

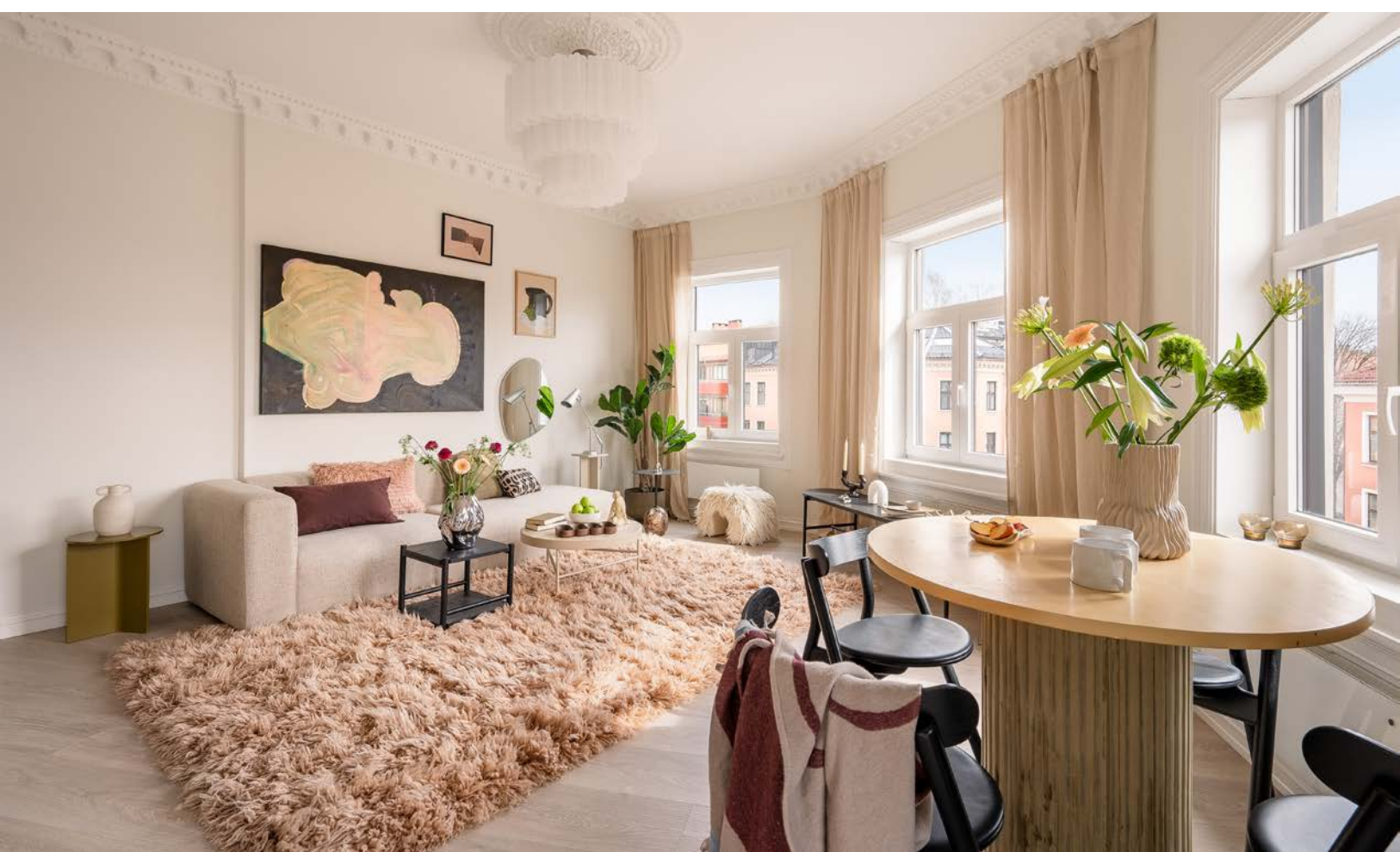
Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	36
Tilstandsrapport .....	60
Egenerklæring .....	82
Nabolagsprofil .....	88
Budskjema .....	134

# Plantegning



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.  
 Utført av Rana Noman Tariq, Takstmann/Tømrermester.

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





























































# RINGNES PARK SENTER

RINGNES PARK SENTER

- APOTEK 1
- MENY
- Mester Grønn
- JERNIA
- KAN
- JOZOE

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 75 kvm

BRA totalt: 75 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

4. etasje

BRA-i: 75 kvm Entré, mellomgang, separat wc- rom, bad, stue/kjøkken, to soverom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 2,95 meter.

### **Fellesareal:**

Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "43". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 74,5 kvm.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

731.3 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Fellestomt for borettslaget. Tomten er pent opparbeidet.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger sentralt på Grünerløkka i Oslo, i et veletablert boligområde med eldre bygårdsbebyggelse fra århundreskiftet. Området tilbyr et bredt utvalg av kafeer, restauranter, butikker og servicetilbud, samt nærhet til Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga idrettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter.

Offentlig transport er godt utbygd med både trikk og buss i nærheten. Dælenenga holdeplass ligger kun 2 minutters gange unna, og Carl Berners plass er tilgjengelig på 11 minutter til fots. Oslo Sentralstasjon er en kort 7-minutters kjøretur unna, og området har totalt 24 ulike kollektivlinjer innen en radius på 2,5 km.

Det finnes flere skoler og barnehager i nærområdet, inkludert Grünerløkka skole (7 minutters gange) og Hallenparken barnehage (4 minutters gange).

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

### **Bygningssakkyndig**

Rana Taksering AS

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med isolerglass fra 2018.

Dører: Brannklassifisert (B30) entredør.

Innvendig:

Etasjeskille og overflater på innvendige gulv.: Gulvflatene består av laminatgulv.

Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

TG2

Etasjeskille og overflater på innvendige gulv.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik og nivåforskjell mellom rommene, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

#### 4. etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Konsekvens/tiltak: Lokal utskifting av fuger må påregnes.

#### 4. etasje - Bad - Overflater Gulv

Baderomsgulv med svak fall mot sluk utenfor dusj. Lokal fall i dusj med nedsenk er tilfredsstillende. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Lokal utskifting av fuger må påregnes.

#### 4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Eldre sluk med synlig smøremembran.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Konsekvens/tiltak: Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

#### 4. etasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

Konsekvens/tiltak: Elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### 4. etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom. Veggen er isolert noe som begrenser

innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og luktet etter mugglukt. Det er avdekket misfarging, men ingen unormale verdier ble påvist på befaringdagen.

Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

Konsekvens/tiltak: Hulltakingen er ikke utført av undertegnede, men av tidligere takstmann i 2024 ved forrige salg. Det anbefales å etablere en større åpning for bedre innsyn og tilgang til konstruksjonen, samt å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller en kontroll som innebærer større inngrep for å avdekke eventuelle skjulte forhold.

#### 4. etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

#### 4. etasje - Separat wc- rom - Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak: Rommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.

#### Vannledninger

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

#### Avløpsrør

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Mellomgang tilfredsstillende ikke krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk, men det er montert waterguard i rommet. En slik pumpeløsning i stue/kjøkken innebærer økt risiko for driftsstans, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold sammenlignet med et tradisjonelt selvfallssystem. Pumpen er også avhengig av strøm og kan gi noe støy ved drift.

Jevnlig service anbefales.

#### Ventilasjon

Oppholdsrom uten ventiler, kun vinduer.

Konsekvens/tiltak: Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

#### Varmtvannstank

Bad: Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2025.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Liten grad av fukt i kjelleren. Jeg har dog lagret eiendeler i leilighetens kjellerbod og jeg har ikke avdekket fuktskader på mine eiendeler.

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?

Ja

Beskrivelse: Det er observert rotter i bakgården ved søppelkassene.

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

Ja

Firmanavn: Rørleggermesteren Oslo AS, 2025 og 2026

Beskrivelse: 1. Rørlegger installerte ny vanntilførsel til vaskemaskin og varmtvannstank i vaskerom/vaskenisje, med tilhørende avløpsrør. 2. Rørlegger installerte ny vanntilførsel til nytt kjøkken, kjøkkenpumpe, waterguard og trykkledning i himling.

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

Ja

Beskrivelse: Siden oktober 2025 er det avdekket en durelyd i leiligheten som trolig stammer fra ventilasjonsanlegget på taket. Forholdet er meldt inn til styret. Styret holder i saken og har per dags dato gjennomført en ny befaring den 19.02.2026, og

avventer ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet.

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

Ja

Firmanavn: Front Elektro AS, 2026

Beskrivelse: Leiligheten har under 2025/2026 blitt vesentlig oppgradert av nåværende eier. Arbeidet inkluderte omfattende elektriske installasjoner i stue, kjøkken, soverom, gang og vaskerom.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2026

Beskrivelse: Leiligheten har under 2025/2026 blitt vesentlig oppgradert av nåværende eier. Dette inkluderer avretting av gulvet i stue og kjøkken samt legging av nytt gulv i stue og kjøkken. Etablert nytt kjøkken i stuedel og nytt vaskerom/vaskenisje. Montert nye baderommøbler. Hesparkling og maling av alle overflater. Satt inn ny stukkatur og rosett i stue, entre, vaskerom/vaskenisje og soverom 2. Etablert ny innebygget garderobe i entrè.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

### **Innhold**

Entré, mellomgang, separat wc- rom, bad, stue/kjøkken, to soverom.

### **Standard**

Leiligheten fremstår som vesentlig oppgradert og modernisert med en svært vellykket kombinasjon av klassiske detaljer, moderne komfort og arealeffektive løsninger. Det er gjennomført omfattende oppussingsarbeider i 2025 og 2026, og boligen har et helhetlig, påkostet og innbydende uttrykk.

Boligen kjennetegnes av gjennomgående stor takhøyde og stukkatur med rosetter i store deler av leiligheten. Dette gir boligen en elegant og særpreget karakter. Entréen gir umiddelbart et særdeles godt førsteinntrykk med stor takhøyde, downlights og stukkatur i tak, plassbygd/innebygd garderobeløsning og lyse, tiltalende overflater.

I stuen møtes man av en fantastisk lysekroner som umiddelbart tilfører boligen særpreg og eksklusivitet. Lysekronen er prydet av 70 håndblåste glass og fungerer

som et naturlig blikkfang og understreker boligens påkostede og særegne preg. Stue- og kjøkkensonen er åpnet opp til en luftig og sosial planløsning, som skaper en naturlig flyt mellom rommene og gir en romslig atmosfære.

Kjøkkenet ble fornyet i 2025 med nytt IKEA-kjøkken og kjøkkenøy, som både tilfører boligen et stilrent preg og gode arbeids- og oppbevaringsløsninger. I stue og kjøkken er gulvene avrettet, og det er lagt nytt 1-stavs laminatgulv som understreker det moderne og helhetlige uttrykket.

Det er også etablert en smart og plassbesparende vaskenisje med praktiske oppbevaringsmuligheter. Badet er oppgradert med nye baderomsmøbler, og både hovedsoverom og øvrige soverom er renoveret med nye overflater og understreker boligens elegante estetiske uttrykk.

Det er også gjennomført betydelige arbeider på det elektriske anlegget i leiligheten, med omfattende oppgraderinger i flere rom. Dette omfatter blant annet nye kontaktpunkter, belysningspunkter, dimmere, opplegg til kjøkkenøy, platetopp, taklys, downlights og etablert en praktisk vaskenisje. Samlet bidrar dette til en bolig som oppleves både moderne og funksjonell, preget av høy komfort.

Leiligheten nyter dessuten et fantastisk lysinnslipp fra de mange vinduene gjennom hele dagen. Boligen ligger høyt og fritt med lite innsyn, noe som forsterker den luftige atmosfæren med ro og privatliv i fokus. Alle vinduer byttet i 2018, noe som gjør at leiligheten oppleves stille og skjermet, til tross for den sentrale beliggenheten.

-

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv.

Vegger: Malte overflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene.

Stukkatur i entre og mellomgang.

Himling: Malte overflater med stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran er plassert i bad og separat wc-rom.

- Avløpsrør: Avløpsledninger i plast og stål. På kjøkkenet er det montert en pumpe på avløpet som pumpes til avløp via kasse i himling. Det er plass for vaskemaskin i mellomgang.

- Ventilasjon: Naturlig oppdriftsventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 80 liter fra 2021 er plassert på badet.

Varmtvannsbereder på 5 liter fra 2016 er plassert i mellomgang.

### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

- Hvitevarer medfølger
- Taklamper medfølger
- Vaskemaskin medfølger

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Helsparkling vegger (egeninnsats)
- Maling av vegger og lister (egeninnsats)
- Montert nye IKEA baderomsmøbler (egeninnsats)
- Ny lettvegg med Glava isolasjon og montert ny dør til soverom 2 (egeninnsats)
- Sparklet vegger og malt vegger og tak, nye gulvlister (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur og rosett i tak på soverom 2 (Malermester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til stikker og dimmer (Front Elektro AS)
- Etablert vaskenisje med dører (egeninnsats)
- Lagt ny EL til stikker og lys i tak og dimmer (Front Elektro AS)
- Montert liten varmtvannstank (knyttet til WC) (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Lagt ny vanntilførsel til vaskemaskin, varmtvannstank og tilhørende avløpsrør (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Waterguard på vegger og gulv i vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Sparklet vegger og tak og malt (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur (Malermester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til lys i tak med dimmer (Front Elektro AS)
- Nye gulvlister (egeninnsats)
- Montert innebygd/plassbygget garderobe i entrè (Garderobemekka)

2025:

- Demontering av internt brannvarslingsanlegg som ikke var i bruk (Front Elektro AS)
- Forberedende arbeid/trekking av egen kurs for vaskemaskin (Front Elektro AS)
- Montert nytt IKEA kjøkken med kjøkkenøy (levert og montert av IKEA)
- Montert vanntilførsel fra bad til nytt kjøkken, kjøkkenpumpe, waterguard og trykkledning i himling (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)
- Lagt ny EL til stikker på vegg og kjøkkenøy, lys i tak med dimmer og platetopp i

kjøkkenøy (Front Elektro AS)

- Montert ny stukkatur, rosett, gulvlister, dør til hovedsoverom med dørkarm (Front Bygg & Service AS)
- Nedlekting av tak i entrè og installering av spotter i tak (Front Bygg & Service AS og Front Elektro AS)
- Montering av stukkatur i entrè (Front Bygg & Service AS)
- Diverse tømmerarbeid iht tilbud (Front Bygg & Service AS)
- Sparklet og malt tak, vegger og stukkatur (egeninnsats)
- Plugget gammelt kjøkken og forberedende arbeid til nytt vaskerom/vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)
- Avretting av gulv i kjøkken og stue (Rette Gulv AS)
- Lagt nytt 1-stavs laminatgulv i stue og kjøkken (egeninnsats)
- Sparkling og maling av tak og vegger i stue og kjøkken (egeninnsats)
- Demontering av lettvegger for å åpne opp til åpen stue/kjøkkenløsning (egeninnsats)

### **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

Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

El-motorsykkkel 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/>.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 85534102

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester

- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner og varmekabler på badet.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### Energimerke

G

### 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 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://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 7 290 000

### Omkostninger kjøper

7 290 000 (Prisantydning)

---

253 535 (Andel av fellesgjeld)

---

7 543 535 (Pris inkl. fellesgjeld)

### Omkostninger

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))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 544 925 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
7 553 825 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
7 556 625 (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 1 638 455 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 6 553 821 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**

Felleskostnader er på kr 5 219,- i måneden og er fordelt slik:

- Lånekostnader kr1 854,-
- Felleskostnader kr 3 365,-

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

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene mai, juni, september og november.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 219

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 253 535

### **Andel fellesgjeld år**

2026

### **Fellesgjeld pr. dato**

15.04.2026

### **Andel fellesformue**

Kr 25 386

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Borettslaget Sannergata 38

### **Organisasjonsnummer**

932243490

### **Andelsnummer**

11

### **Om borettslaget**

Borettslaget Sannergata 38, med organisasjonsnummer 932243490, ligger i OSLO kommune og består av 26 andelsleiligheter.

Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslaget har inntekter fra forretningslokale. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/5125>.

Styret har gjort følgende siden forrige generalforsamling:

- Holdt styremøter
- Holdt dugnad
- Arbeidet med ny avtale med nettleverandør
- Satt opp juletre og vinterbelysning
- Skiftet filter og økt vanntrykk
- Følger opp økonomien og betaler fakturaer
- Ryddet i kjelleren
- Ryddet og vasket i bakgården
- Ryddet i sykkelboden
- Ryddet søppelskur
- Kastet søppel fra fellesarealer ved flere anledninger
- Gjennomført årskontroll og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
- Utført HMS-runder
- Ordnet kontrakt med utleielokalene og følger opp betalinger
- Laget blomsterkasser og plantet blomster
- Samarbeidet godt med OBOS
- Installert OBOS-nøkkel på inngangsdører
- Ny systemnøkkel på alle fellesdører

Det arbeides ellers kontinuerlig med generelt vedlikehold og oppfølging av henvendelser fra andelseiere/beboere.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207958425, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 15-04-2026: 5.49% pa.

Antall terminer til innfrielse: 221

Saldo per 15-04-2026: kr 5586025.00

Andel av saldo: kr 253535.40

( siste termin 30-09-2044 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (204 000,-)  
Årsresultat for 2024: overskudd (204 741,-)

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Plan- og bygningsetatens vedtak av 28. februar 2020 om pålegg og tvangsmulkt vil bli tinglyst som en heftelse på borettslagets eiendom (gnr. 225, bnr. 273). Pålegget innebærer at borettslaget ved neste skifte av vinduer i Sannergata 38 A-C må tilbakeføre vindusutskiftingen iht. Byantikvarens krav.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjenning**

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. Styregodkjenning 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 godkjenning 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**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten, og ethvert dyrehold skal på forhånd godkjennes av styret. Lufting av dyret må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1)

Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører

boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2)

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringssskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3)

Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning.

Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4)

Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5)

Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6)

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 225, bruksnummer 273 i Oslo kommune. Andelsnr. 11 i Borettslaget Sannergata 38 med orgnr. 932243490

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

27.10.1938 - Dokumentnr: 1938/406476-1/105 - Best. om vann/kloakkledn.  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

24.07.1979 - Dokumentnr: 1979/512299-1/105 - Erklæring/avtale  
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: OPSATA LIV, MARGIT BJØRG HARSSON OG  
BJØRN GEIRR HANSSON  
I 15 ÅR

15.07.1983 - Dokumentnr: 1983/507786-1/105 - Obligasjon  
Beløp: NOK 1 237 470  
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET  
LØPENR: 7279780

26.07.1995 - Dokumentnr: 1995/40341-1/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: IBRAIMI AJET  
FØDT: [personnummer fjernet]  
LEIE AV NÆRINGSLOKALE  
Leietid 5 år fra 1.03.94, rett til 5 års  
forlengelse  
Leie 36.924 pr. år, årlig regulering  
Leieareal 76 m2  
Bestemmelse om benyttelse  
Fremeleie krever samtykke.  
Med flere bestemmelser

08.10.2015 - Dokumentnr: 2015/927811-1/200 - Obligasjon  
Beløp: N?? 243 821  
Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET  
LØPENR: 7279780  
Opprinnelig tinglyst som forhøyelse  
av OBLIGASJON 507786/1983

13.10.2016 - Dokumentnr: 2016/938623-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 6 210 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
Uomsettelig

## ELEKTRONISK INNSENDT

26.06.2019 - Dokumentnr: 2019/732754-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 300 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "oppførelse av Vaaningshus" på

Sannergaden 38, datert 09.11.1904.

Det foreligger Bygningsanmeldelse for plantegninger for Sannergaden 38, datert april 1902.

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. Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Opprinnelig vegg mellom stue og stue/soverom er åpnet, og kjøkkenet er flyttet inn i dette rommet. I det opprinnelige kjøkkenet er det etablert en skillevegg. Hvor en del benyttes som soverom og den andre som en mellomgang med plass for vaskemaskin. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som

grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Via fellesarealer.

Tilknytning vann: Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp: Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig, forretning og kontor

Eiendommen følger reguleringsplan S-2255 (Endret reguleringsplan for Oslo sentrum

og indre sone) og S-2464 (Enret reguleringsplan for Chr.Michelsensgt. og Fagerheimgata). Plan S-2255 er delvis opphevet som følge av vedtak i Kommuneplan 2015. Gjeldende reguleringsformål for eiendommen er bolig, forretning og kontor.. Reguleringsplan S-2255 ble vedtatt 28.07.1977, og reguleringsplan S-2464 ble vedtatt 19.05.1980.

Eiendommen følger Kommuneplanen 2015-2030, som ble vedtatt 23.09.2015. I kommuneplanen er arealet avsatt til Indre by (utviklingsområder).

Det er registrert et planforslag under arbeid i nærheten av eiendommen, vist på reguleringskartet med referanse 202304778.

I henhold til kommuneplanen er eiendommen omfattet av hensynssone H190\_2 - Andre sikringssoner.

### **Adgang til utleie**

"Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom visse vilkår er oppfylt."

### **Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at er SEFRAK-registrert. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Kommunen har opplyst at bygget har vernestatus, noe som kan medføre større restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

### **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**

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 deknings salg for kjøpers regning.

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. 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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

### **Meglere vederlag**

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

- 3 000 Betalingsutsettelse (kr 1000 ekstra for styling)
- 2 000 Digital annonsering
- 6 500 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 0 Kommunale opplysninger
- 19 900 Markedspakke INKL PREMIUM MARKEDSPAKKA
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 500 Visninger/overtakelse per stk.
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 30 580 Utlegg styling
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 148 535

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**

20.04.2026

## Intervju med selger

**Strømforbruk?**

Ca. 7000 kwt/år

**Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Parkering er enkelt tilgjengelig i alle gatene rundt bygget med beoerparkering.

**Når kjøpte du eiendommen?**

Mars 2025

**Hva var avgjørende for valget ditt?**

Den unike muligheten til å bo i en flott og lys leilighet med klassiske detaljer og stor takhøyde ved Grünerløkka.

**Hvorfor skal du flytte?**

Jeg har fått samboer og vi skal finne noe nytt sammen.

**Hva har du likt spesielt godt med eiendommen og kommer til å savne mest?**

Det fantastiske lyset og takhøyden/romfølelsen i leiligheten. De store vinduene på rekke og rad gir sol fra morgen til tidlig kveld og sørger for en lun og rolig atmosfære hele dagen sommer og vinter. Den gjennomgående takhøyden på nesten 3 meter gir en fantastisk romfølelse og gjør leiligheten enda lysere og luftigere. I tillegg er det lite innsyn i leiligheten fordi den ligger høyt oppe og man ser over nabobygningen og deres balkonger.

**Hva har du likt best med området?**

Det er utrolig deilig og praktisk å ha Grünerløkka rett utenfor leiligheten hvor du har nærhet til all kollektivtransport, matbutikker, klesbutikker, restauranter og uteliv. Det er

en perfekt mix!

**Er det noe du ikke er fornøyd med?**

Jeg var spent på lydnivået fra Sannergata da jeg var på visning, men Borettslaget skiftet alle vinduene i 2018 og satte inn tolags isolerglass og de fungerer utrolig bra. Leiligheten ligger også høyt oppe så det er rolig og fredelig.

**Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Solforholdene er veldig bra året rundt og leiligheten har direkte lysinnslipp fra morgen til tidlig kveld alle årstider.

**Til slutt - beskriv boligen med tre ord**

Lys, påkostet og sentral.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

📍 Sannergata 38B , 0557 OSLO

🏠 OSLO kommune

# gnr. 225, bnr. 273

# Andelsnummer 11

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m<sup>2</sup> BRA-i: 75 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 15.04.2026

Oppdragsnr.: 18818-2328

Eiendomsverdi ref nr: XE7165

Autorisert foretak: Rana Taksering AS



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**



Rana Noman Tariq  
Uavhengig Takstingeniør  
ranataksering@gmail.com  
916 28 823



**NITO**

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og består av entré, mellomgang, bad, separat wc- rom, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

Mars 2026:

Hovedsoverom:

- Hesparkling vegger (egeninnsats)
- Maling av vegger og lister (egeninnsats)

Baderom:

- Montert nye IKEA baderoms møbler (egeninnsats)

Januar/Februar 2026:

Soverom 2:

- Ny lettvegg med Glava isolasjon og montert ny dør til soverom 2 (egeninnsats)
- Sparklet vegger og malt vegger og tak, nye gulvlister (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur og rosett i tak på soverom 2 (Malmester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til stikker og dimmer (Front Elektro AS)

Mellomgang:

- Etablert vaskenisje med dører (egeninnsats)
- Lagt ny EL til stikker og lys i tak og dimmer (Front Elektro AS)
- Montert liten varmtvannstank (knyttet til WC) (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Lagt ny vanntilførsel til vaskemaskin, varmtvannstank og tilhørende avløpsrør (Rørleggermesteren Oslo AS)
- Waterguard på vegger og gulv i vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS)

Mellomgang, entré og soverom 2:

- Sparklet vegger og tak og malt (egeninnsats)
- Montert ny stukkatur (Malmester K. Langmo AS)
- Lagt ny EL til lys i tak med dimmer (Front Elektro AS)
- Nye gulvliste (egeninnsats)

Februar 2026:

Entré:

- Montert innebygd/plassbygget garderobe i entré (Garderobemekka)

September 2025:

Gammelt kjøkken:

- Demontering av internt brannvarslingsanlegg som ikke var i bruk (Front Elektro AS)

Mellomgang:

- Forberedende arbeid/trekking av egen kurs for vaskemaskin (Front Elektro AS)

August 2025:

Kjøkken:

- Montert nytt IKEA kjøkken med kjøkkenøy (levert og montert av IKEA)

- Montert vanntilførsel fra bad til nytt kjøkken, kjøkkenpumpe, waterguard og trykkledning i himling (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)

- Lagt ny EL til stikker på vegg og kjøkkenøy, lys i tak med dimmer og platetopp i kjøkkenøy (Front Elektro AS)

Stue:

- Montert ny stukkatur, rosett, gulvliste, dør til hovedsoverom med dørkarmer (Front Bygg & Service AS)

Juli 2025:

Entré:

- Nedlekting av tak i entré og installering av spotter i tak (Front Bygg & Service AS og Front Elektro AS)
- Montering av stukkatur i entré (Front Bygg & Service AS)
- Diverse tømmerarbeid iht tilbud (Front Bygg & Service AS)
- Sparklet og malt tak, vegger og stukkatur (egeninnsats)

Gammelt kjøkken:

- Plugget gammelt kjøkken og forberedende arbeid til nytt vaskerom/vaskenisje (Rørleggermesteren Oslo AS via Front Bygg & Service AS)

Kjøkken og stue:

- Avretting av gulv i kjøkken og stue (Rette Gulv AS)
- Lagt nytt 1-stavs laminatgulv i stue og kjøkken (egeninnsats)

Mai 2025:

- Sparkling og maling av tak og vegger i stue og kjøkken (egeninnsats)

April 2025:

Stue og kjøkken:

- Demontering av lettvegger for å åpne opp til åpen stue/kjøkkenløsning (egeninnsats)

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

### Leilighet - Byggeår: 1904

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Klassisk bygård i mur oppført i 1904. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon teknet med takstein. Tretrapp med smijernsrekkverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass. Brannklassifisert (B30) entredør.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene. Stukkatur i entre og mellomgang. Hvite profilerte/glatte innvendige dører.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i

# Beskrivelse av eiendommen

plastkonstruksjon.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning type Ikea matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

## SPECIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant og speil.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran i bad og separat wc-rom. Avløpsledninger i plast og stål. På kjøkkenet er det montert en pumpe på avløpet som pumpes til avløp via kasse i himling. Varmtvannsbereder på 80 l på badet. Varmtvannsbereder på 5 l fra i mellomgang. Plass for vaskemaskin i mellomgang. Naturlig oppdriftsventilasjon. Innfelte lys i himling i entre, separat wc-rom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Borettslaget Sannergata 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 243 490. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Sannergata 38 A-C. Borettslaget består av 26 andeler. Tomten er på 731,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-273.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

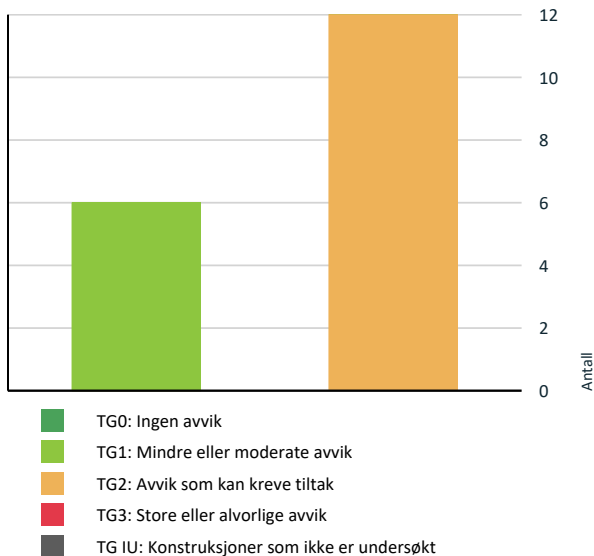
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Blant annet avviker følgende fra originale tegninger:

Opprinnelig vegg mellom stue og stue/soverom er åpnet, og kjøkkenet er flyttet inn i dette rommet. I det opprinnelige kjøkkenet er det etablert en skillevegg. Hvor en del benyttes som soverom og den andre som en mellomgang med plass for vaskemaskin. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 4. etasje > Separat wc- rom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 4. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 4. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av andelen/leiligheten da objektet er en del av et borettslag. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer og dør som disponeres av denne boligen.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Innvendig > Etasjeskille og overflater på innvendige gulv. [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET



**Byggeår**  
1904

**Kommentar**  
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

**Anvendelse**  
**Standard**  
**Vedlikehold**

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med isolerglass fra 2018.

### TG 1 Dører

**Beskrivelse**

Brannklassifisert (B30) entredør.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater på innvendige og himling

**Beskrivelse**

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Stukkatur og rosett i stue/kjøkken og soverommene. Stukkatur i entre og mellomgang. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

### TG 2 Etasjeskille og overflater på innvendige gulv.

**Beskrivelse**

Gulvflatene består av laminatgulv. Etasjeskille i trebjelkelag. Etasjeskille er kontrollert med krysslaser.

**Vurdering av avvik:**

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik og nivåforskjell mellom rommene, i tillegg til svikt og knirk i gulvflatene. I slike klassiske bygårder av denne alderen må man påregne skjevheter på gulvflatene. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 3, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak å utbedre dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite profilerte/glatte innvendige dører.  
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning. Sluk i plastkonstruksjon. Badet ble pusset opp i 2012, men sluket er fortsatt av eldre dato og ble ikke skiftet ut. Gitt badets alder må renovering forventes, men det er utfordrende å fastsette når dette vil bli nødvendig. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremlagt for takstmannen.

I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.



### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utskifting av fuger må påregnes.

### 4. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 35 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Baderomsgulv med svak fall mot sluk utenfor dusj. Lokal fall i dusj med nedsenk er tilfredsstillende. Baderomsgulvet er hevet i forhold til resten av boligen. Det ble registrert enkelte dype og utette fuger med misfarging.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må baderomsgulvet utbedres. Lokal utskifting av fuger må påregnes.



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

## 4. ETASJE > BAD

### 📌 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

## Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluk med synlig smøremembran.

Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.

## Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



Kontroll av sluk.

## 4. ETASJE > BAD

### 📌 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

## Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, servant med skuffer og speilskap med belysning.

# Tilstandsrapport

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Baderomsdør uten tilluft.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 4. ETASJE > BAD

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulltaking (73 mm.) er foretatt fra soverom. Veggen er isolert noe som begrenser innsyn. Det er utført målinger, visuelt sett etter misfarging og lukket etter mugglukket. Det er avdekket misfarging, men ingen unormale verdier ble påvist på befaringdagen. Målingene gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Dokumentasjon på utførelse ble ikke fremvist.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hulltakingen er ikke utført av undertegnede, men av tidligere takstmann i 2024 ved forrige salg. Det anbefales å etablere en større åpning for bedre innsyn og tilgang til konstruksjonen, samt å gjennomføre ytterligere undersøkelser eller en kontroll som innebærer større inngrep for å avdekke eventuelle skjulte forhold.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.



Måling i treverk. Målinger er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type Ikea matte fronter og med kjøkkenøy, benkeplater i laminat, hvit oppvaskkum og integrerte hvitevarer. Det er montert komfyrvakt. Waterguard ved avløpspumpe og oppvaskmaskin. Oppvaskmaskin og kjølfrys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

# Tilstandsrapport



## 4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Induksjonstopp med integrert ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

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

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

## SPESIALROM

## 4. ETASJE > SEPARAT WC- ROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Separat wc- rom: Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av malte takflater. Klosett, servant og speil.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer til tross for avviket, men det anbefales å montere elektrisk avtrekksvifte dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres.



Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringdagen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Vannledninger i plast og kobber. Stoppekran i bad og separat wc- rom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på de eldre innvendige vannledningene i kobber.

Forventet levetid for kobberrør er 25-50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige vannledningene i kobber skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål. På kjøkkenet er det montert en pumpe på avløpet som pumpes til avløp via kasse i himling. Plass for vaskemaskin i mellomgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonens historikk er ukjent, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som dekker hele anlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid på de eldre avløpsledningene er oppbrukt.

Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.

Forventet levetid på plastrør er 25 - 50 år.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må de eldre innvendige avløpsledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Anbefales kontrollert av autorisert rørlegger. Mellomgang tilfredsstillende ikke krav til våtrom da rommet mangler ett eget sluk, men det er montert waterguard i rommet. En slik pumpeløsning i stue/kjøkken innebærer økt risiko for driftstans, lekkasjer og behov for hyppigere vedlikehold sammenlignet med et tradisjonelt selvfallssystem. Pumpen er også avhengig av strøm og kan gi noe støy ved drift. Jevnlig service anbefales

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppholdsrom uten ventiler, kun vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelen fungerer med dette avviket, og det er vanskelig å etablere andre løsninger. Men ventilasjon i form av veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det bør etableres for å lukke avviket dersom dette er tillatt i borettslaget. Ytterligere undersøkelser anbefales.

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider på 80 l fra 2021 på badet. Varmtvannsbereider på 5 l fra 2016 i mellomgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bad: Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Innfelte lys i himling i entre, separat wc-rom og bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på badet. Automatsikringer i sikringskapp plassert i gang/fellesareal.

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.

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

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

**Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.**

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?

**Dette er ukjent for selger.**

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

**Nei**

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

**Nei**

### Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Ja Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter.**

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringskap plassert i gang/fellesareal.

# 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

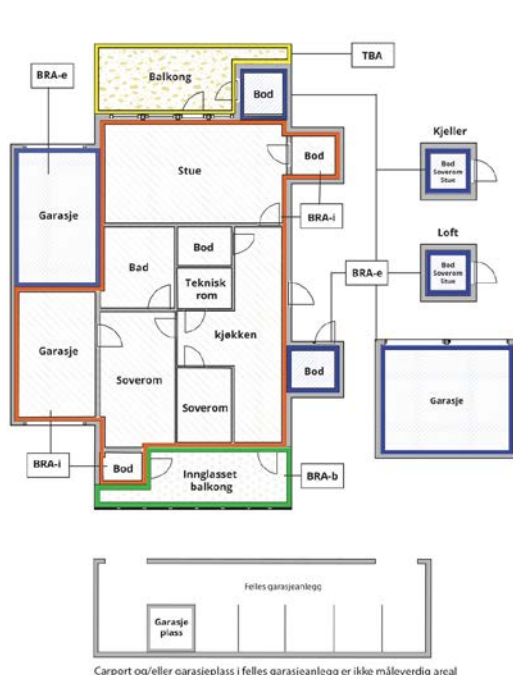
## Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



Carpport 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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. etasje	75			75	
<b>SUM</b>	<b>75</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>75</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, mellomgang, separat wc- rom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

### Kommentar

Takhøyden varierer fra ca. 2,4 - 2,95 meter.

### Fellesareal:

Bod i kjeller på ca. 9 kvm, merket "43". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Arealet er mer omtrentlig enn normalt på grunn av boligens geometri. På grunn av boligens særegne utforming er det utfordrende å fastsette arealet med høy presisjon. Det oppgitte arealet er derfor å betrakte som omtrentlig, og det anbefales at interessenter vurderer en nøyaktig oppmåling ved hjelp av 3D-skanning. Areal er innvendig målt med laser, og blir avrundet til nærmeste hele tall. Areal ble målt til 74,5 kvm.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Blant annet avviker følgende fra originale tegninger: Opprinnelig vegg mellom stue og stue/soverom er åpnet, og kjøkkenet er flyttet inn i dette rommet. I det opprinnelige kjøkkenet er det etablert en skillevegg. Hvor en del benyttes som soverom og den andre som en mellomgang med plass for vaskemaskin. Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det henvises til egenerklæringskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Trond Sundquist	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	273		0	731.3 m <sup>2</sup>	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

### Adresse

Sannergata 38B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Sannergata 38. Orgnr: 932 243 490

### Kommentar

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
932243490		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Sundquist Trond

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

11

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leilighet beliggende sentralt på Grünerløkka i Oslo sentrum i et veletablert boligområde. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av eldre forretning, blokk- og bygårdsbebyggelse fra århundreskifte i kvartalsbebyggelse. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både trikk og buss like i nærheten. Gangavstand til bredt tilbud av nasjonale og internasjonale kafeer, restauranter, mangeartede forretninger, servicetilbud m.m. Ringnes Park senter med Ringen kino, Dælenenga idrettsanlegg, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Sofienbergparken, Grünerhagen Park og Akerselva med rekreasjonsmuligheter ligger i nærheten. Kort vei til Grønland og sentrale deler av Oslo sentrum med forretninger, servicetilbud og kommunikasjon.

### Adkomstvei

Via fellesarealer.

### Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

### Regulering

Regulert.

### Om tomten

Borettslaget Sannergata 38 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 932 243 490. Borettslaget ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune og har følgende adresse: Sannergata 38 A-C. Borettslaget består av 26 andeler. Tomten er på 731,3 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 225-273.

### Tinglyste/andre forhold

Bebyggelsen er registrert i SEFRAK. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden <https://vibbo.no/sannergaten-38/om> hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

### Byggemåte

Klassisk bygård i mur oppført i 1904. Grunnmur i tegl/naturstein. Etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger i teglstein, hulmur - utvendig slemmet. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Tretrapp med smijernsrekkeverk og håndløper i tre mellom etasjene. Vinduer med isolerglass, karm og ramme i tre

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	08.04.2026	Signert 07.04.2026.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	15.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.

Skadegjører: 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).

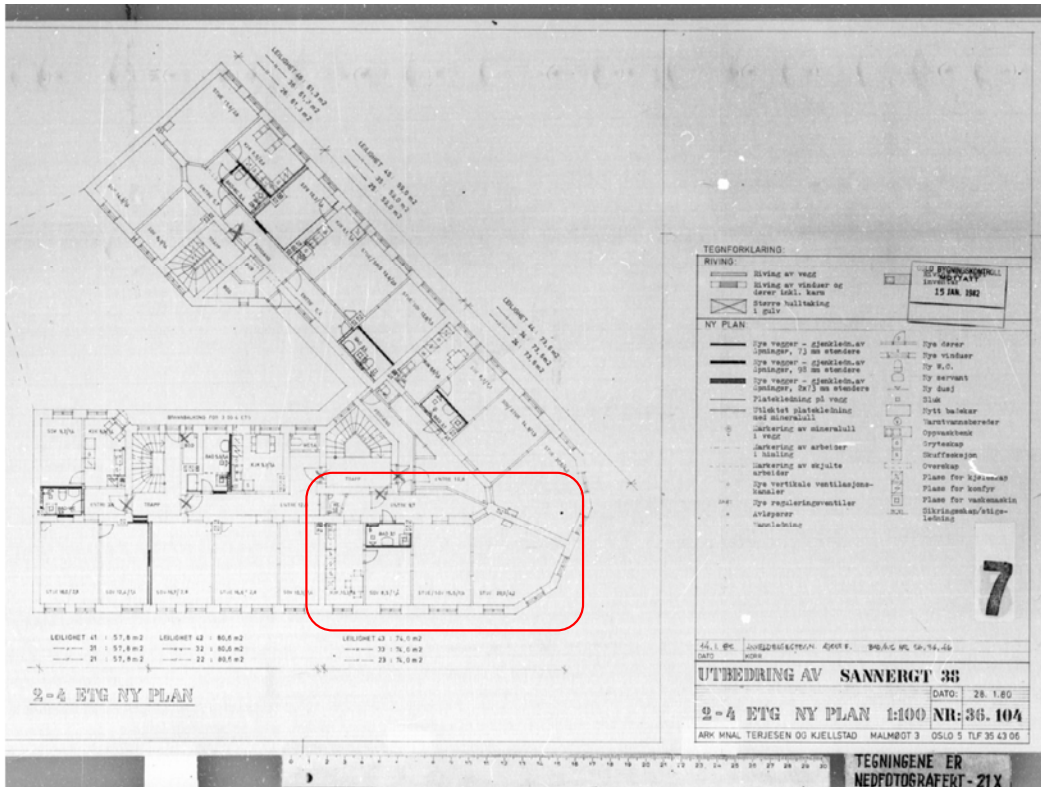
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer,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

Trond Sundquist

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Sannergata 38B

0557 OSLO

0301-225/273/0/0



## 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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Liten grad av fukt i kjelleren. Jeg har dog lagret eiendeler i leilighetens kjellerbod og jeg har ikke avdekket fuktskader på mine eiendeler.

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

• **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?

• **Ja**

Det er observert rotter i bakgården ved søppelkassene.

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

• **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Rørleggermesteren Oslo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger installerte ny vanntilførsel til vaskemaskin og varmtvannstank i vaskerom /vaskenisje , med tilhørende avløpsrør.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Rørleggermesteren Oslo AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Rørlegger installerte ny vanntilførsel til nytt kjøkken, kjøkkenpumpe, waterguard og trykkledning i himling.

---

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

♦ **Ja**

Siden oktober 2025 er det avdekket en durelyd i leiligheten som trolig stammer fra ventilasjonsanlegget på taket. Forholdet er meldt inn til styret. Styret holder i saken og har per dags dato gjennomført en ny befaring den 19.02.2026, og avventer ytterligere undersøkelser for å kartlegge forholdet. All korrespondanse med styret kan oversendes på forespørsel.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe 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:** Front Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten har under 2025/2026 blitt vesentlig oppgradert av nåværende eier. Stue: - Demontering/opprydding av eksisterende kabling. - Opplegg og montering av 3 stk nye doble stikkontakter - Opplegg og montering av 1 stk ny 6-veis stikkontakt til tv etc - Opplegg og montering av 1 stk nytt lampepunkt i tak på egen dimmer. Kjøkken: - Opplegg og montering av 1 stk 25A kurs til platetopp. - Opplegg og montering av 1 stk komfyrvakt til platetopp. - Opplegg og montering av 1 stk 15A til stekeovn. - Opplegg og montering av 1 stk 15A til oppvaskmaskin/kjøleskap - Opplegg og montering av 2 stk stikkontakter over benk. - Opplegg og montering av 1 stk stikkontakt på kjøkkenøy. - Opplegg og montering av 1 stk lampepunkt over kjøkkenøy på egen dimmer. - Opplegg og montering av 1 stk stikkontakt for waterguard ifm oppvaskmaskin. Soverom 2 (tidligere kjøkken): Frakobling og demontering av eksisterende kabling/kurser på gammelt kjøkken. - Opplegg og montering av 4 stk nye stikkontakter. - Opplegg og montering av 1 stk lampepunkt på egen dimmer. Gang /entrè: - Flytting av 2 stk røykvarslere ned under nedsenket himling. - Opplegg og montering av 8 stk downlights på egen dimmer. Generelt: - Nye kurser til nytt kjøkken er trukket over ny nedsenket himling i entrè for å få kablingen skjult. - 3 stk eksisterende sikringer som har gått til tidligere kjøkken gjenbrukes til nytt kjøkken. - Demontering av tidligere internt brannvarslingsanlegg som ikke var i bruk (Noby sentral som var plassert på tidligere kjøkken samt tilhørende detektorer) - Trukket ny kurs til vaskemaskin/tørketrommel på vaskerom /vaskenisje. - Montering av lampepunkt på vaskerom/vaskenisje med tilhørende dimmer - Tilkobling av varmtvannsbereder på vaskerom/vaskenisje - Utskiftning av brytere på WC og bad til dimmere. - Opplegg og montering av ny trådløs dimmer på hovedsoverom

---

## 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?

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Beskrivelse av arbeidet:** Leiligheten har under 2025/2026 blitt vesentlig oppgradert av nåværende eier. Dette inkluderer avretting av gulvet i stue og kjøkken samt legging av nytt gulv i stue og kjøkken. Etablert nytt kjøkken i stuedel og nytt vaskerom/vaskenisje. Montert nye baderommsmøbler. Helseparking og maling av alle overflater. Satt inn ny stukkatur og rosett i stue, entrè, vaskerom/vaskenisje og soverom 2. Etablert ny innebygget garderobe i entrè. Merk at alt arbeid som krever faglært kompetanse er utført av faglærte (se tidligere kommentarer som dekker arbeidene utført av elektriker og rørlegger).

---

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?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

# Nabolagsprofil

Sannergata 38B - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 302 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.1 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.5 km

## Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	7 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.7 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.7 km
Hersleb videregående skole	17 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

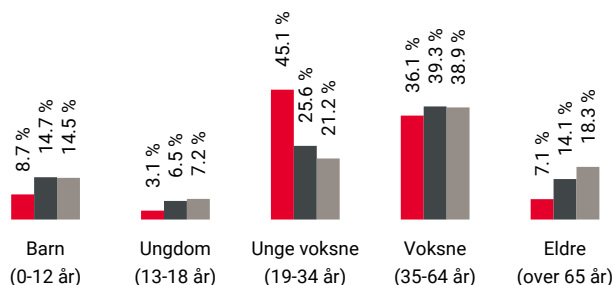
Bra 72/100



## 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

Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	4 min 0.3 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

## Dagligvare


Joker Dælenenggata Søndagsåpent	1 min 0.1 km
Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.3 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

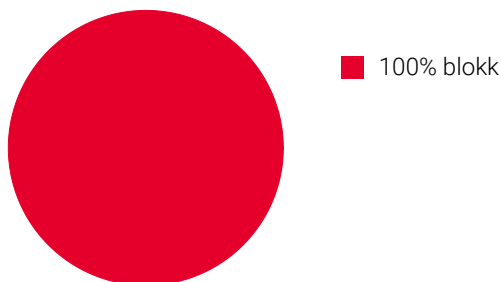
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Matvareutvalg**  
Stort mangfold 86/100

## Sport

-  Hallenhagen 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Grünerløkka skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.5 km
-  SATS Ringnes Park 6 min 
-  Fresh Fitness - Carl Berner 7 min 

## Boligmasse







«Alt innen fem minutters gangavstand!»

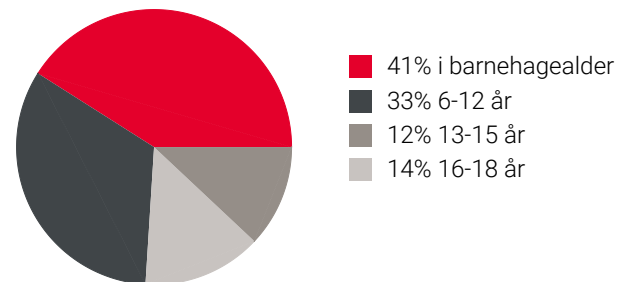
Sitat fra en lokalkjent



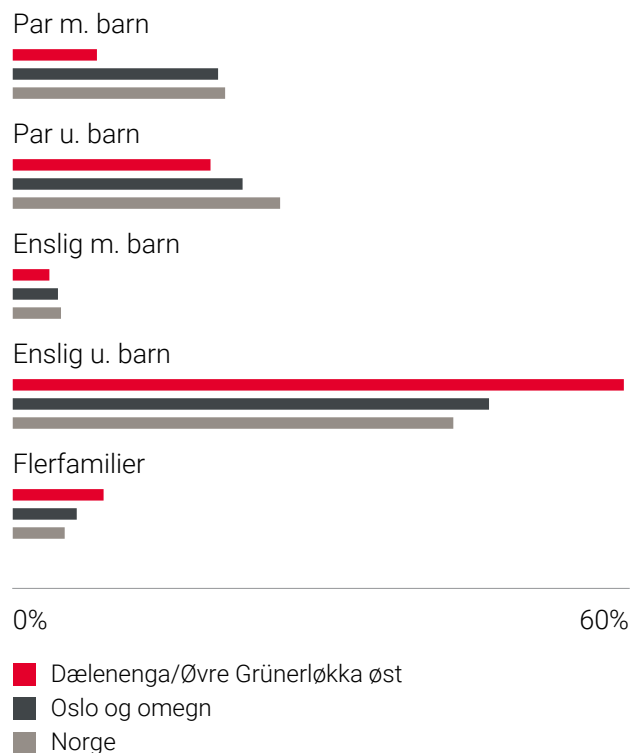
## Varer/Tjenester

-  Carl Berner Torg 9 min 
-  Apotek 1 Ringnes Park Senter 5 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

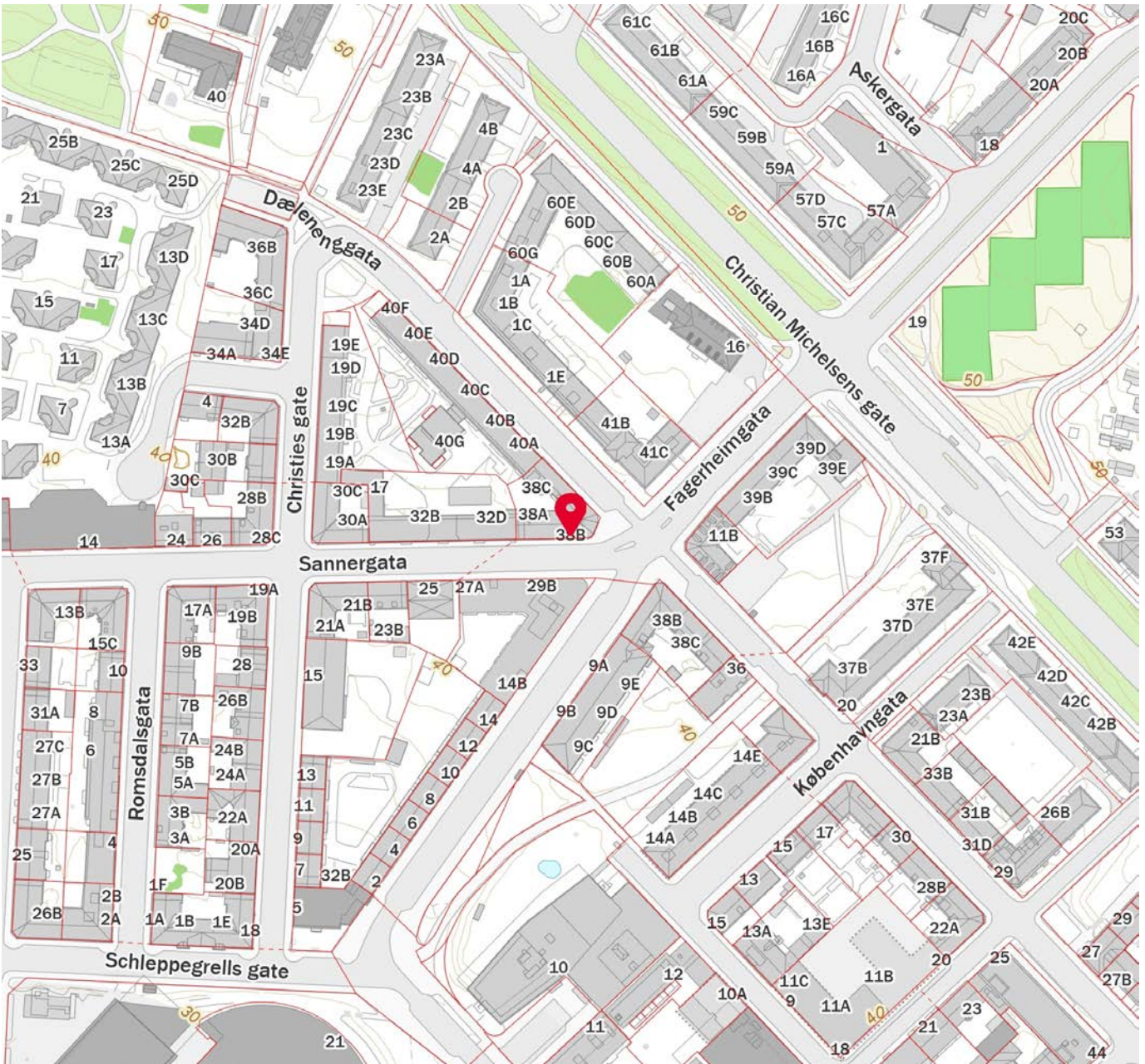
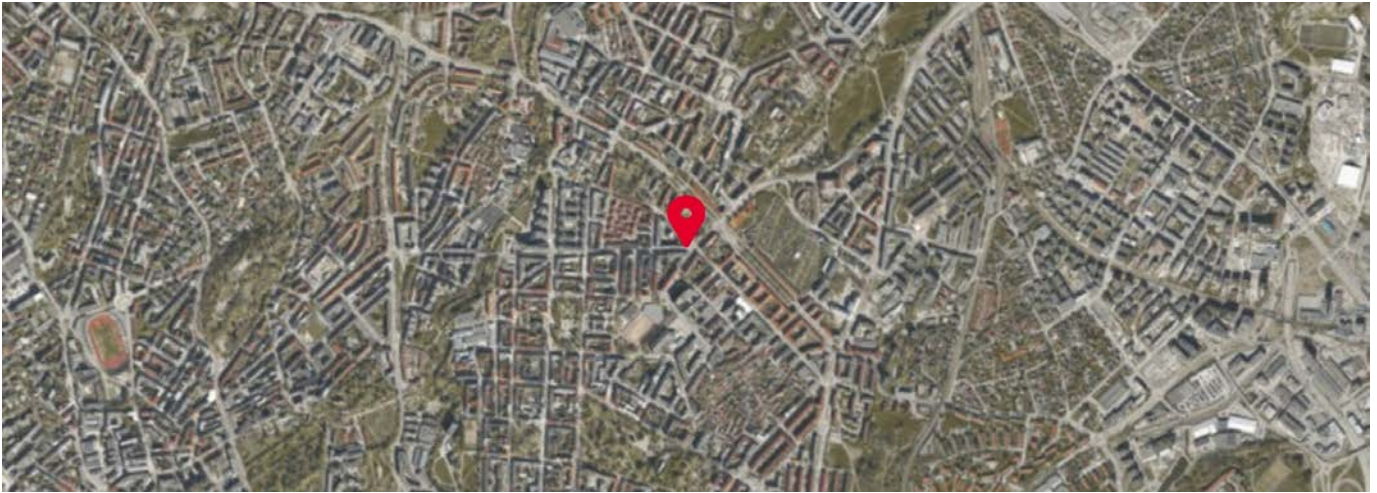



## Familiesammensetning

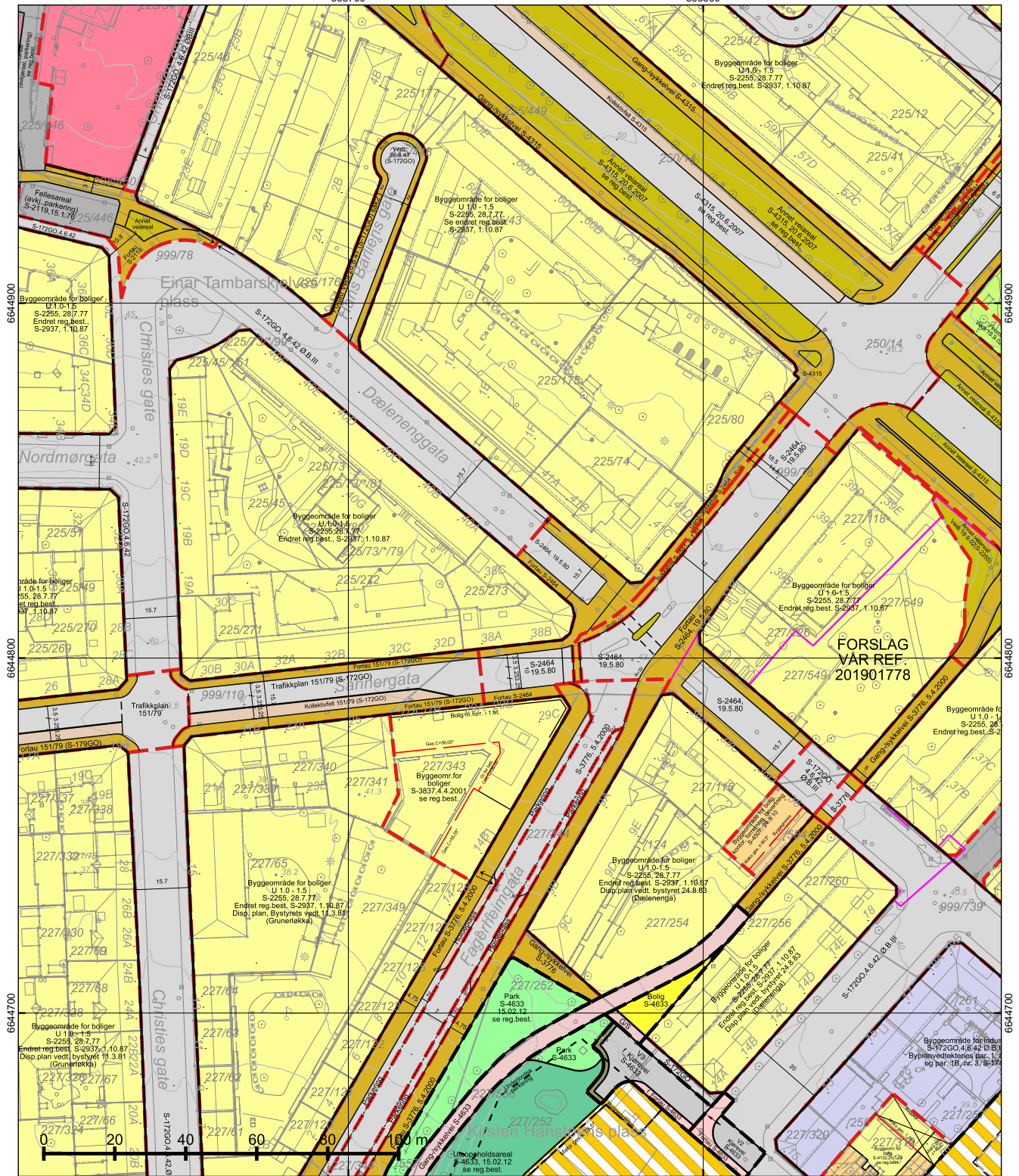


## Sivilstand

		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 2026



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 10.04.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155731/ 86530136

Deres ref.:

Adresse: Sannergata 38

Kommentar:

Gnr/Bnr: 225/273

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		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	330 - Parkering/utfartsparkering		
	936 - Regulert fotgjengerovergang		

	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3050 - Park


 664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense


 RpBestemmelseGrense


 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 935 - Regulert parkeringsfelt

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Foreløpig plan


 Plangrense (gammel lov)


 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

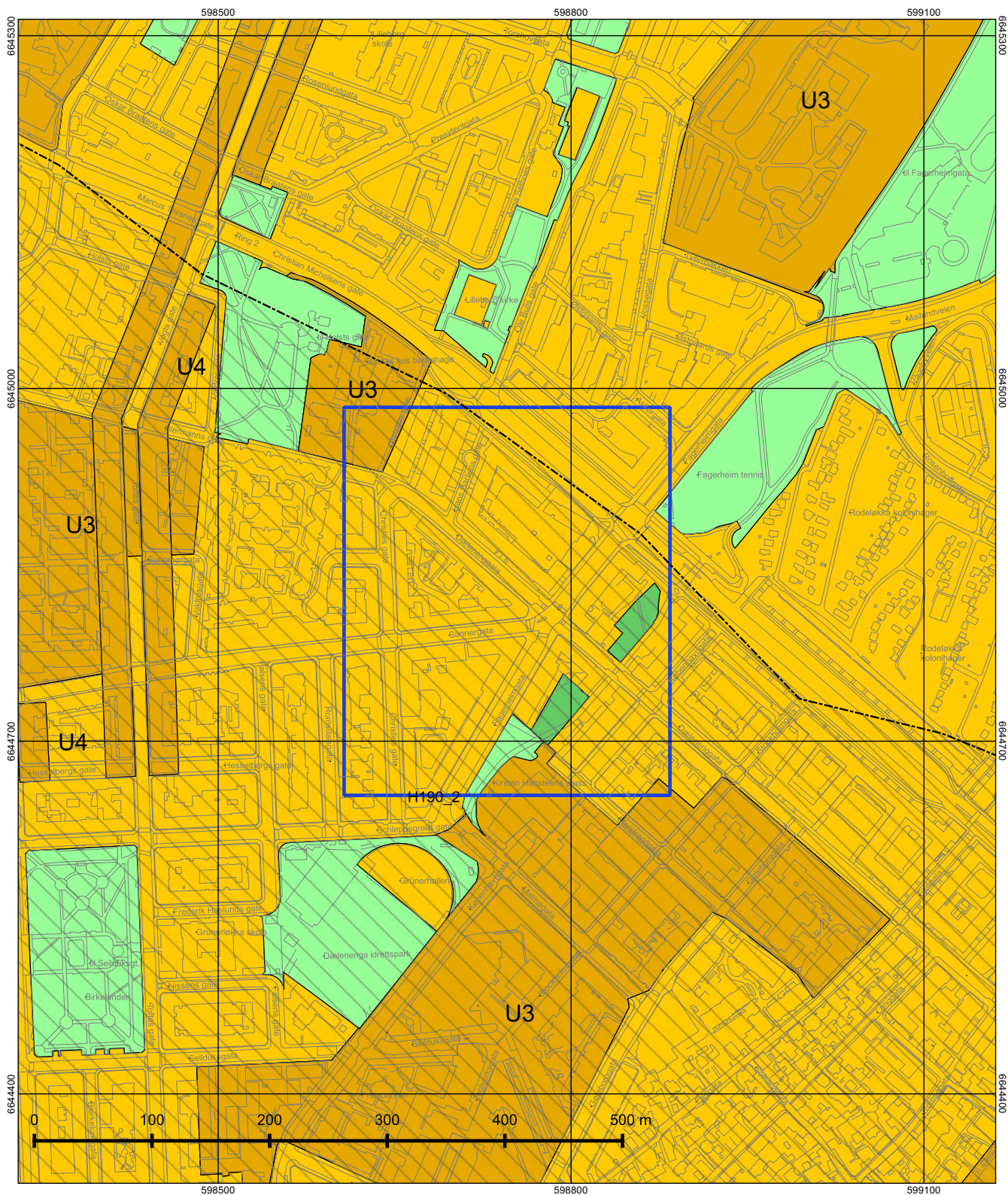
 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

 Bygning som forutsettes revet

 Byggegrense

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



**Oslo**  
 Dato: 10.04.2026  
 Målestokk 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
 PlottID/Best.nr: 155731/86530136  
 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

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger andelseier tvangssalg av andelen.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler som må vedtas endelig av påfølgende generalforsamling for å få varig virkning.
3. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt mellom beboerne.
4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
5. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leiligheten, og ethvert dyrehold skal på forhånd godkjennes av styret. Lufting av dyret må skje under kontroll. Ekskrementer skal fjernes.
6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Det skal være ro på borettslagets utearealer kl.21.00.

Fra kl.23.00 til kl.07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på bruk av for eksempel lydanlegg og vaskemaskin, samt høylydt tale og flytting av møblement. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Ved aktivitet som kan være til sjenanse for andre beboere benyttes nabovarsel. Vis spesielt hensyn på søn- og helligdager.

7. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det ikke adgang til å ha gjenstander stående i oppganger og brann ganger. Sykler og barnevogner skal tydelig merkes med navn og plasseres i sykkelboden. Umerkede gjenstander står styret fritt til å fjerne, samt at kostnader ved fjerningen kan belastes den som har satt igjen gjenstanden.

Boder tildeles av styret og merkes med navn og leilighetsnummer. Beboere skal ikke gjensette materiell i friareal eller ledige boder, verken på loft eller i kjeller. Postkasser merkes likt de opprinnelige. Reklame og annet avfall etterlates ikke i oppgangen. Som del av felles renholdsansvar, rydder enhver beboer opp etter sin aktivitet, slik at vi kan leve i et representativt bomiljø. I avfallscontainerne i bakgården kastes kun husholdningssøppel emballert i poser og papir/papp, og ikke avfall etter oppussing mv.

8. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bygningens utseende, så som for eksempel maling, radio- og TV-antenn, flaggstenger, skilt eller andre utvendige (for leiligheten), faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelse vil styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leiligheten som medfører inngrep i byggets konstruksjoner, skal ikke foretas. Endringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter eller andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Likeledes må det ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Beboerne plikter å følge husordensreglene som til enhver tid er fastsatt, og være inneforstått med at brudd på disse ansees som brudd på borettslagets forpliktelser overfor felleseiet, og vil kunne medføre at styret pålegger andelseier tvangssalg av boligen.

9. Skrot, avfall og sko  
Skrot, kasserte gjenstander og sko må ikke settes i fellesarealet eller andre steder på borettslagets område, heller ikke ved søppelopsamlingsområdet. Fellesarealet skal være ryddig og fri for gjenstander slik at frie brann- rømningsveier opprettholdes.

Beboerne har selv ansvar for gjenstander de ønsker å kvitte seg med.

**Vedtekter  
for  
Borettslaget Sannergata 38    Org. nr. 932243490**

**Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11.mai 2006  
Med endring 02.05.2012, 15.05.2013, 08.05.2017 og 16.3.20**

**Innledende bestemmelser**

**1-1 Formål**

Borettslaget Sannergata 38 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

**1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

**2. Andeler og andelseiere**

**2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.
- (5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Plan- og bygningsetatens vedtak av 28. februar 2020 om pålegg og tvangsmulkt vil bli tinglyst som en heftelse på borettslagets eiendom (gnr. 225, bnr. 273). Pålegget innebærer at borettslaget ved neste skifte av vinduer i Sannergata 38 A-C må tilbakeføre vindusutskiftingen iht. Byantikvarens krav.

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to andre medlemmer, og ett varamedlem
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller

vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5125  
BORETTLAGET SANNERGATA 38

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5125>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. Årsregnskap 2024 - 5125 - Sannergaten 38 BL.pdf

2. Revisjonsberetning - 5125 Sannergaten 38 BL.pdf

---

Sak 5

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000,-.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

---

Sak 6

### **Valg av tillitsvalgte**

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Felix Møller

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Magnus Ramm-Schattenstein Roll
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid: 2024

Styret har gjort følgende siden forrige generalforsamling:

1. Holdt styremøter
2. Holdt dugnad
3. Arbeidet med ny avtale med nettleverandør
4. Satt opp juletre og vinterbelysning
5. Skiftet filter og økt vanntrykk
6. Følger opp økonomien og betaler fakturaer
7. Ryddet i kjelleren
8. Ryddet og vasket i bakgården
9. Ryddet i sykkelboden
10. Ryddet søppelskur
11. Kastet søppel fra fellesarealer ved flere anledninger
12. Gjennomført årskontroll og vedlikehold av brannvarslingsanlegg
13. Utført HMS-runder
14. Ordnet kontrakt med utleielokalene og følger opp betalinger
15. Laget blomsterkasser og plantet blomster
16. Samarbeidet godt med OBOS
17. Installert OBOS-nøkkel på inngangsdører
18. Ny systemnøkkel på alle fellesdører

Det arbeides ellers kontinuerlig med generelt vedlikehold og oppfølging av henvendelser fra andelseiere/beboere.

**BORETTSLAGET SANNEGATA 38**  
**ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>618 088</b>	<b>828 716</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		204 741	254 842
Fradrag for langsiktig gjeld		0	-26 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 763	-438 770
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>44 978</b>	<b>-210 628</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>663 067</b>	<b>618 088</b>
<b>SPEKIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		721 162	949 081
Kortsiktig gjeld		-58 095	-330 993
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>663 067</b>	<b>618 088</b>

**BORETTSLAGET SANNEGATA 38**  
**ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 924 623	1 904 021	1 943 000	2 029 000
Andre inntekter	3	6 778	23 328	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 931 401</b>	<b>1 927 349</b>	<b>1 943 000</b>	<b>2 029 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-13 078	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Andre honorar		-2 750	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 420	-9 310	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-100 723	-95 310	-101 000	-106 000
Konsulenthonorar	7	-23 010	-13 925	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-203 536	-128 381	-250 000	-210 000
Forsikringer		-242 763	-222 716	-245 000	-294 000
Kommunale avgifter	9	-380 456	-318 661	-348 000	-399 000
Energi/fyring		-47 559	-63 429	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-86 454	-85 748	-90 000	-94 000
Andre driftskostnader	10	-209 880	-349 466	-196 000	-204 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 408 627</b>	<b>-1 389 635</b>	<b>-1 423 000</b>	<b>-1 500 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>522 774</b>	<b>537 714</b>	<b>520 000</b>	<b>529 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	39 936	38 602	24 000	24 000
Finanskostnader	12	-357 968	-321 474	-368 000	-349 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-318 032</b>	<b>-282 872</b>	<b>-344 000</b>	<b>-325 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>204 741</b>	<b>254 842</b>	<b>176 000</b>	<b>204 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		204 741	254 842		

**BORETTSLAGET SANNERGATA 38**  
**ORG.NR. 932 243 490, KUNDENR. 5125**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	4 649 944	4 649 944
Tomt		730 000	730 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>5 379 944</b>	<b>5 379 944</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		84 250	41 452
Forskuddsbetalte kostnader		12 267	257 049
Andre kortsiktige fordringer		0	900
Driftskonto OBOS-banken		206 438	186 309
Skattetrekkskonto OBOS-banken		1 182	0
Sparekonto OBOS-banken		417 024	463 370
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>721 162</b>	<b>949 081</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 101 106</b>	<b>6 329 025</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Udekket tap	14	-1 230 807	-1 435 549
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 228 207</b>	<b>-1 432 949</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 789 927	5 949 690
Borettsinnskudd	16	1 481 291	1 481 291
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 271 218</b>	<b>7 430 981</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 703	18 321
Leverandørgjeld		21 892	281 640
Skyldige offentlige avgifter	17	1 570	0
Påløpte renter		1 930	31 032
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 095</b>	<b>330 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 101 106</b>	<b>6 329 025</b>
Pantstillelse	18	9 991 291	9 991 291
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.03.2025  
Styret i Borettslaget Sannergata 38

Ajet Ibraimi/s/

Felix Møller/s/

Marie Evje/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	852 000
Forretningslokale	561 863
Lånekostnad	499 416
Eiendomsskatt 1.kvartal	11 344
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 924 623</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

KPI	6393
Purregebyr	385
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>6 778</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-13 078
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-13 078</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 010
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-23 010</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-145 296
Drift/vedlikehold VVS	-35 148
Drift/vedlikehold elektro	-16 179
Kostnader dugnader	-6 913
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-203 536</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-31 861
Vann- og avløpsavgift	-245 090
Feieavgift	-6 528
Renovasjonsavgift	-96 977
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-380 456</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 988
Datautstyr	-1 337
Annet driftsmateriale	-500
Vaktmestertjenester	-132 349
Renhold ved firmaer	-46 604
Andre fremmede tjenester	-6 597
Trykksaker	-2
Andre kontorkostnader	-520
Porto	-190
Bank- og kortgebyr	-4 089
Velferdskostnader	-6 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-209 880</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	13 965
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 489
Kundeutbytte fra Gjensidige	24 416
Andre renteinntekter	66
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>39 936</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-357 936
Renter på leverandørgjeld	-32
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-357 968</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1982	4 649 944
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 649 944</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.225/bnr.273

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.	
Opprinnelig 2021	-6 953 617
Nedbetalt tidligere	1 003 927
Nedbetalt i år	159 763
	-5 789 927
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b>	<b>-5 789 927</b>

**NOTE: 16****BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1982	-1 237 470
Økt 2015	-243 821
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-1 481 291</b>

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-1 182
Skyldig arbeidsgiveravgift	-388
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 570</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 291
Pantelån	5 789 927
<b>TOTALT</b>	<b>7 271 218</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 649 944
Tomt	730 000
<b>TOTALT</b>	<b>5 379 944</b>

## Resultatanalyse 2024

### Borettslaget Sannergata 38

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 924 623	1 943 000	18 377	1 %
Andre inntekter	6 778	0	-6 778	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 931 401</b>	<b>1 943 000</b>	<b>11 599</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-13 078	-13 000	78	-1 %
Styrehonorar	-92 750	-90 000	2 750	-3 %
Revisjonshonorar	-8 420	-10 000	-1 580	16 %
Forretningsførerhonorar	-100 723	-101 000	-277	0 %
Konsulenthonorar	-23 010	-20 000	3 010	-15 %
Drift og vedlikehold	-203 536	-250 000	-46 464	19 %
Forsikringer	-242 763	-245 000	-2 237	1 %
Kommunale avgifter	-380 456	-348 000	32 456	-9 %
Energi/fyring	-47 559	-60 000	-12 441	21 %
TV-anlegg/bredbånd	-86 454	-90 000	-3 546	4 %
Andre driftskostnader	-209 880	-196 000	13 880	-7 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 408 627</b>	<b>-1 423 000</b>	<b>-14 373</b>	<b>1 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>522 774</b>	<b>520 000</b>	<b>-2 774</b>	<b>-1 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	39 936	24 000	-15 936	-66 %
Finanskostnader	-357 968	-368 000	-10 032	3 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-318 032</b>	<b>-344 000</b>	<b>-25 968</b>	<b>8 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>204 741</b>	<b>176 000</b>	<b>-28 741</b>	<b>-16 %</b>

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SANNEGATA 38

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SANNEGATA 38.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2024</li><li>• Resultatregnskap 2024</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 borettslaget 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>

BDO AS  
Bente Hodne  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ETI.Z5-5EBGP-NGWPZ-OKP7Z-VTAIV-BUZ01

## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 5125 Selskapsnavn: BORETTSLAGET SANNEGATA 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Pernille Olsen fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Felix Møller

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Magnus Ramm-Schattenstein Roll



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Organisasjonsnummer: 932243490

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000,-.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Felix Møller (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Felix Møller

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Magnus Ramm-Schattenstein Roll (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Magnus Ramm-Schattenstein Roll

Møteleder: Pernille Olsen/s/

Protokollvitne: Berndt Patrik Johansson/s/

Protokollvitne : Tobias Dalaker Fauske/s/

### **Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:**

Styreleder	Ajet Ibraimi	2024-2026
Styremedlem	Marie Evje	2024-2026
Styremedlem	Felix Møller	2025-2027
Varamedlem	Magnus Ramm-Schattenstein Roll	2025-2026

## Fremtiden Eiendomsmegling AS

Aktiv avd. Grønland/Bjørsvika  
v/Guro Ellevseth  
Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO

Deres ref.: 1002260124 Vår ref.: 5125-1-43

Dato: 15.04.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Sannergata 38  
Organisasjonsnr: 932243490  
Andelseier: Sundquist, Trond  
Leilighetsnummer: 43  
Adresse: Sannergata 38, 0557 OSLO  
Andelsnummer: 11  
Gnr.: 225  
Bnr.: 273  
Borettsinnskudd: Kr. 61 790,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisennummer 85534102.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

3 % økning av linje Felleskostnader og linjen Forretningslokale fra 1. januar 2026.

Kun gateparkering. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen tlf. 22 99 18 52 ev. pr. e-post: [regine.eriksen@obos.no](mailto:regine.eriksen@obos.no)

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207958425
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	5 586 025,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 219,40,-

#### Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnader	1 853,86	
Felleskostnader	3 365,54	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgjitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 874,-
Fradragsberettigede kostnader:	15 217,-
Annen formue:	25 386,-
Gjeld:	255 549,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207958425
Restsaldo:	253 535,40
Kapitalkostnader:	1 823,53

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 535,40,-, pr. dags dato.

**For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:**

**Kapitalkostnader:**

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: [regine.eriksen@obos.no](mailto:regine.eriksen@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ajet Ibraimi, e-post: [sannergt38@styrerrommet.no](mailto:sannergt38@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

#### Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



## 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-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, prismetlamper 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. 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.

# 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.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: Sannergata 38B  
0557 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Karianne AmlieTelefon: 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 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