



**aktiv.**

Sannergata 15B, 0557 OSLO

**Delikat og innbydende 2-roms  
med attraktiv beliggenhet på  
Løkka | Ingen forkjøpsrett |  
IN-ordning | Kort vei til alt |**



Eiendomsmegler / Partner

**Helena Holthe**

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka**

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 900 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 392 904,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 294 254,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 896,-  
**Selger:** Laura Nystuen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1896  
**BRA-i/BRA Total** 39/44 kvm  
**Tomtstr.:** 443.2 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 227, bnr. 336  
**Andelsnr.:** 2  
**Oppdragsnr.:** 1008250146

# Delikat og innbydende 2-roms med attraktiv beliggenhet på Løkka | Ingen forkjøpsrett |

Velkommen til Sannergata 15B - En delikat 2-roms i et ettertraktet boligområde, med nærhet til alt du måtte trenge. Leiligheten ligger i første etasje og har en godt utnyttet planløsning, med blant annet store, flotte vinduer og ekstra god takhøyde. Boligen byr på en flott stue adskilt fra kjøkken, pent flislagt bad med opplegg for vaksemaskin og et soverom vendt mot rolig bakgård.

Kort fortalt:

- Flott, klassisk bygård fra 1896, rehabilitert i 2004
- Leiligheten er helsparklet og malt, gulv slipt og lakkert i 2024
- IN-ordning (ved innfrielse av gjelden blir felleskost redusert til kr 3 353 kr/mnd)
- Generøs takhøyde på 2,78m
- Bredbånd inkludert
- Opplegg for vaskemaskin og oppvaskmaskin
- God lagringsplass i stor skyvedørsgarderobe i entre
- Stor kjellerbod på 5 kvm
- Ingen forkjøpsrett



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Nabolagsprofil .....    | 40  |
| Husordensregler .....   | 66  |
| Budskjema .....         | 113 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 39 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod.

1. etasje

BRA-i: 39 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Noe areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer kan derfor forekomme.

En mer presis oppmåling av boligen vil kunne oppnås med bruk av 3-D scanner.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

443.2 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Inngang til gården fra Sannergata. I indre gårdsrom er det inngang til de tre oppgangene, A, B og C. Ellers utebord og sykkelparkering m.m. i felles bakgård.

### Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på populære Grünerløkka, et attraktivt og sentralt boligområde med kort gangavstand til Rodeløkka, Torshov, Tøyen og Oslo sentrum, hvor byens pulserende liv utfolder seg. Området er også perfekt for deg som liker å gå tur eller mosjonere, med nærhet til flotte grøntområder som Sofienbergparken,

Torshovdalen, Torshovparken og idylliske turstier langs Akerselva. En søndagstur gjennom de sjarmerende gatene blant nostalgiske trehus på Rodeløkka eller gjennom den vakre kolonihagen er en herlig opplevelse.

Dagligvarehandelen kan gjøres enkelt på steder som Kiwi, Meny Ringnes Park, og Rema 1000 med INNOM-konseptet. Søndagsåpen Joker i Dælenenggata ligger også rett i nærheten. Ønsker du et større utvalg av butikker og tjenester, er Storo Storsenter med sine 130 butikker like ved. På Storo finner du også Norges største og mest moderne kinosenter, Odeon kino, med 11 saler, 3D-lyd og landets eneste IMAX-sal.

Bare fem minutter til fots tar deg til hjertet av Grünerløkka, kjent for sitt livlige kafé- og uteliv, spennende shopping og kulturelle opplevelser. Her finner du noen av Oslos mest populære spisesteder og barer, som Munchies, Trancher, Parkteateret, Delicatessen, Villa Paradiso, SüdØst og Bar Boca. Området byr også på flere flotte parker som Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes Plass.

Rett utenfor døren finner du Michelin-restauranten Hot Shop og Art Bar, kjent for sin brede drikkemeny, nesten vegg i vegg.

Torshov ligger også i umiddelbar nærhet, med sine koselige kaféer og store, vakre parkområder som Torshovdalen og Torshovparken, som er populære for ulike fritidsaktiviteter både sommer og vinter.

Området byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter med flere parker i nærheten, samt muligheten til å følge den vakre Akerselva fra Maridalsvannet helt ned til Bjørvika. For de treningssglade finnes flere treningssentre som SATS, Bare Trening og Fresh Fitness i nærheten, samt kort vei til fotballbaner, idrettshaller, svømmehaller, lekeplasser, tennisanlegg og sandvolleyballbane.

Leiligheten har en ideell beliggenhet med enkel tilgang til kollektivtransport. Den nærmeste bussholdeplassen er Dælenenggata med rute 30, og det er kun få minutters gange til både Københavngata og Carl Berners plass, som begge er kollektivknutepunkter. For flybussen er nærmeste holdeplass Sannergata og Københavngata, som tar deg direkte til Oslo Lufthavn Gardermoen. Trikkeholdeplassen på Birkelunden ligger også få minutters gange unna, med trikkelinjene 11, 12 og 18 som gir enkel tilgang til sentrale deler av Oslo.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Geir Csisar

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Boligen er oppført i 1896. Omfattende oppussing er utført i ca. 2004 med nye overflater, nytt kjøkken og nytt bad.

Murte vegger. Pusset og malte fasader. Saltak tekket med takplater. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmner. Vinduer fra 2001 og 2003. Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Geir Csisar i BNAnalyse AS.

Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

For denne eiendommen er det gitt tilstandsgrad TG 2 (avvik som kan kreve tiltak) for følgende bygningsdeler-/komponenter:

\*Radon:

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

\*Vannledninger:

-Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken. Eventuell lekkasje fra samlestocker vil kunne skade himlingen på badet.

\*Avløpsrør:

-Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

\*Ventilasjon:

-Tilluftsventiler er ikke observert i soverom.

\*Varmtvannstank:

-Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

\*Elektrisk anlegg:

-Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

\*Gulv på bad:

-Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluk.

\*Sluk, membran og tettesjikt:

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

\*Sanitærutstyr og innredning på bad:

-Det er påvist skader på innredning. Noe fuktsvelling på servantskap.

For ytterligere/detaljerte beskrivelser av avvik, øvrige tilstandsgrader og bygningsteknisk utførelse, også ved eventuelle andre bygninger, se tilstandsrapport som er et vedlegg i salgsoppgaven.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har utarbeidet en egenerklæring (vedlagt salgsoppgaven) som kjøper må gjøre seg kjent med før budgivning. Selger har i egenerklæringen bemerket følgende:

-Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja

Beskrivelse: Tak og fasade er totalrehabilitert høsten 2023.

-Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det har vært noen sprekker i fasaden etter totalrehabilitering som er meldt inn som reklamasjon.

-Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrehabilitering av tak og fasade i regi av borettslaget høsten 2023

Arbeid utført av: Murpartnern AS.

-Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sannergata er en del av sykkelveinettet i Oslo, og det er startet arbeid med en konseptvalgutredning (KVU) som skal danne grunnlag for å ta beslutning om investering og eventuelt hvilket konsept som skal velges. KVU-en skal etter planen kvalitetssikres vinteren 2025, men er meg bekjent ikke kommet. Avhengig av hvilket konsept som blir vedtatt og innretningen på sykkelveien kan dette potensielt redusere biltrafikken i Sannergata og påvirke omgivelsene rundt leiligheten.

-Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Ble observert rottemøkk i kjelleren november 2024. Anticimex har sikret alle lufteluker inn til kjelleren med netting slik at rotter ikke kan komme inn, og det er ikke observert rotter etter dette.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og inneholder entré, stue, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

## **Standard**

### **ENTRÉ**

Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørgarderobe.

### **STUE**

Lys og luftig stue med store vindusflater og generøs takhøyde på 2,78 m, noe som bidrar til en flott romfølelse. Rommets utforming byr også på flere møblingsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Overflatene er malt i en dus fargetone og det er parkett på gulv.

### **KJØKKEN**

Stilrent kjøkken med kjøkkeninnredning som består av hvite profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og kjøl/frysenskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekk er via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass.

### **BAD**

Pent og tidløst baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med wc, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin som er plassert med dusjdører som skjermer for vannsprut.

### **SOVEROM**

Luftig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Garderobeskapet gir også rikelig med oppbevaringsplass.

## **INTERVJU MED SELGER:**

### **Strømforbruk?**

7453kWh i året i gjennomsnitt.

### **Hvordan er parkeringsmulighetene?**

Det er ofte ledig gateparkering i sidegatene til Sannergata, samt parkeringshus ved Ringnes Park.

### **Når kjøpte dere eiendommen?**

2020

Hva var avgjørende for valget ditt?

Beliggenhet og plass til spisebord med mange gjester.

Hvorfor skal dere flytte?

Jeg har fått samboer og skal selge begge leilighetene våre for å kjøpe noe større sammen.

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

Hvis vi ikke finner oss ny leilighet i 1. etasje kommer jeg til å savne å ha muligheten til å skyve spisebordet til side og ha dansegulv uten å plage naboen under. Kommer til å savne sene middagskvelder på spisebordet og kosekvelder i sofakroken, så håper også på noe lignende i neste leilighet.

Hva har dere likt best med området?

Jeg trenger ikke månedskort fordi alt er i gåavstand. Liker at leiligheten ikke er midt i en gate med barer og uteliv, men alt er tilgjengelig i nærheten så det er bare en spasertur unna.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei, hadde jeg ikke fått samboer hadde jeg ikke flyttet. Vi helsparklet og lakket gulv i 2024 og fikk muligheten til å velge alle farger og toner selv, så vi er veldig fornøyd slik leiligheten har blitt.

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

Det er helt supert på Grünerløkka når det blir vår og byen våkner til liv, da blir det veldig grønt og frodig rundt omkring. På sommeren er det utrolig deilig å ha en gjennomgående leilighet så det er muligheter for gjennomtrekk, og det er ikke en leilighet hvor sola steker inn i leiligheten så det er deilig. En del bruker bakgården på våren og sommeren, da det er veldig fine solforhold der. Leiligheten har elektriske persienner på soverommet som kan trekkes ned fra senga hvis man ikke ønsker sol inn på morgenen. På høsten og vinteren går byen litt i dvale og man holder seg nok mest inne. Da er det deilig at leiligheten har ovner i alle rom slik at man slipper et veldig kaldt soverom for eksempel.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Lys, sentral og fresh/moderne.

### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer

og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Alle hvitevarer følger med boligen. Komfyr er fra 2021 og kjøleskap er fra 2024.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

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, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3 100 kroner for ett år

El-bil : 2 090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige

### **Polisenummer**

91270093

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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.

## Energi

### **Oppvarming**

Oppvarming med elektrisitet. Varmekabler på badet.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Rød

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

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

Kr 3 900 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### **Info eiendomsskatt**

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2023 på 4 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2023 er 3 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg imellom.

Eiendomsskatt per år for 2023:

5,71 mill. eller lavere. Eiendomsskattegrunnlag 4 mill. eller lavere. Ingen eiendomsskatt.

6 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,2 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 600 kr.

7 mill. Eiendomsskattegrunnlag 4,9 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 2.700 kr.

8 mill. Eiendomsskattegrunnlag 5,6mill. Estimert eiendomsskatt per år: 4.800 kr.  
10 mill. Eiendomsskattegrunnlag 7 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 9.000 kr.  
15 mill. Eiendomsskattegrunnlag 10,5 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 19.500 kr.  
20 mill. Eiendomsskattegrunnlag 14 mill. Estimert eiendomsskatt per år: 30.000 kr.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 066 917

#### **Formuesverdi primær år**

2023

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 4 267 667

#### **Formuesverdi sekundær år**

2023

#### **Info formuesverdi**

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

#### **Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv.

#### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

#### **Felleskostnader inkluderer**

Totale felleskostnader på kr. 5 896,- pr. mnd.

Herav:

Renter IN-lån: 1 858,-  
Avdrag IN-lån: 685,-  
Trappevasktillegg: 102,-  
Bredbånd: 199,-  
Felleskostnader: 3 052,-

Ved innfrielse av fellesgjelden blir felleskost. ca. 3 353 kr/mnd.

I felleskostnadene inngår kommunale avgifter, drift og vedlikehold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførsel og styrehonorar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 896

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 392 904

#### **Fellesgjeld pr. dato**

06.05.2025

#### **Kommentar fellesgjeld**

Lånummer: 98207528412, OBOS Boligkreditt AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2025: 5.95% pa.

Antall terminer til innfrielse: 144

Saldo per 06.05.2025: 4 808 444

Andel av saldo: 0

( siste termin 30.04.2037 )

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 1 043 188

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 716 839

Flytende rente, månedlige terminer

Lånummer: 16367891231, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 94

Saldo per 06.05.2025: 10 603 569

Andel av saldo: 392 905

Første termin/første avdrag: 30.03.2024 ( siste termin 30.09.2048 )

Flytende rente, kvartalvise terminer

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

### **Andel fellesformue**

Kr 18 805

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Borettslaget Sannergata 15

### **Organisasjonsnummer**

986821457

### **Andelsnummer**

2

### **Om borettslaget**

Andelen er en del av Borettslaget Sannergata 15 (org.nr. 986 821 457), bestående av totalt 32 andeler/leiligheter. Borettslaget hadde et årsresultat i 2023 på kr 1 298 648,- (før nedbetaling på fellesgjeld). De disponible midlene (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) var per 31.12.2024 kr 538 540,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning, som kan ses hos meglerforetaket. Ta kontakt med meglerforetaket dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av disse dokumentene.

I følge styreleder pr. 09.05.25 så opplyser de at det foreløpig ikke er planlagt økning i felleskostnadene, det skal diskuteres i budsjettmøtet som skal avholdes til høsten (oktober/november). Videre er det ingen store nye prosjekter planlagt som vil øke felleskostnadene foreløpig, men det kan endre seg.

Totalrehabilitering av tak og fasade ble utført i regi av borettslaget høsten 2023.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

**Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er ikke tilknyttet en sikringsordning mot tap av felleskostnader.

**Forkjøpsrett**

Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

**Regnskap/budsjett**

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

**Styregodkjennelse**

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

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart.) Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.  
Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget USBL

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 227, bruksnummer 336 i Oslo kommune. Andelsnr. 2 i Borettslaget  
Sannergata 15 med orgnr. 986821457

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/227/336:

06.02.1896 - Dokumentnr: 900720 - Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Med flere bestemmelser

06.02.1896 - Dokumentnr: 900032 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANNERGT 22 - UTGÅTT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt følgende:

-Expeditionsdok. på Vaaningshus fra 1896.

-Ferdigattest på utskifting av vinduer fra 1981.

-Ferdigattest på rehab bygård, nye loftsleiligheter, nye leiligheter i 1. etg samt balkonger mm. fra 2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen som samsvarer med dagens planløsning.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er koblet til offentlig vann og avløp gjennom private stikkledninger.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m.tilh.anlegg ihht. reguleringsplan S-2255.

Sannergata er en del av sykkelveinettet i Oslo, og det er startet arbeid med en konseptvalgutredning (KVU) som skal danne grunnlag for å ta beslutning om investering og eventuelt hvilket konsept som skal velges. KVU-en skal etter planen kvalitetssikres vinteren 2025. Avhengig av hvilket konsept som blir vedtatt og innretningen på sykkelveien kan dette potensielt redusere biltrafikken i Sannergata og påvirke omgivelsene rundt leiligheten.

Pågående plansaker i nærområdet:

Vogts gate - Toftes gate - Bestilling av oppstartsmøte - Fremkommelighetstiltak for trikk

Saksnummer: 202315257 - Reguleringssak

Mottatt sak: 16.10.2023

For mer informasjon, ser saken hos kommunen: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257>

Pågående byggesaker i nærområdet:

Romsdalsgata 9 A og B - Bruksendring av loft til bolig og oppføring av balkonger

Saksnummer: 202318689 - Byggesak

Mottatt sak: 28.12.2023

Status: Mottatt søknad om igangsettingstillatelse

For mer informasjon, ser saken hos kommunen: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202318689>

Christies gate 26 B - Bruksendring og fasadeendring

Saksnummer: 202313897 - Byggesak

Mottatt sak: 19.09.2023

Status: Mottatt søknad

For mer informasjon, ser saken hos kommunen: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313897>

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i områdets gjeldende regulering.

Gul liste:

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/ restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

### **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.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Ikke aktuelt.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke aktuelt.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke aktuelt.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

I lov om avhending av fast eiendom fremgår at eiendommen skal overdras med de innredninger og gjenstander som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der. Varige innretninger og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger. Bestemmelsene kan fravikes ved avtale mellom kjøper og selger. Tilbehørsliste som er utarbeidet av meglerbransjen i felleskap er vedlagt salgsoppgaven og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt for kjøpet.

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.

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

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

### **Budgivning utenfor forbrukerforhold**

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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.

## **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 900 000 (Prisantydning)

-----  
392 904 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 292 904 (Pris inkl. fellesgjeld)

### **Omkostninger**

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 294 254 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 302 154 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 304 954 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **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 dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjon 1 % for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilrettelegging kr. 19.900,-  
Visninger/Overtakelser kr. 3.250,-  
Oppgjørshonorar kr. 7.990,-  
Markedsføringspakke kr. 19.990,-  
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6.570,-  
Utlegg opplysninger fra forretningsfører kr. 4.800,-  
Søk i eiendomsregister og elektronisk tinglysning kr. 2.490,-  
Tinglysning av panterettsdokument med urådighetserklæring kr. 545,-  
Kommunale opplysninger fra: kr. 2.490,-  
Garantipremie/inneståelse : kr. 3.000,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3.490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34.900,-.

### **Oppdragsansvarlig**

Helena Holthe  
Eiendomsmegler / Partner  
helena.holthe@aktiv.no  
Tlf: 924 10 393

Gabrielsen & Partners Løkka AS, Sofienberggata 17  
0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

12.05.2025













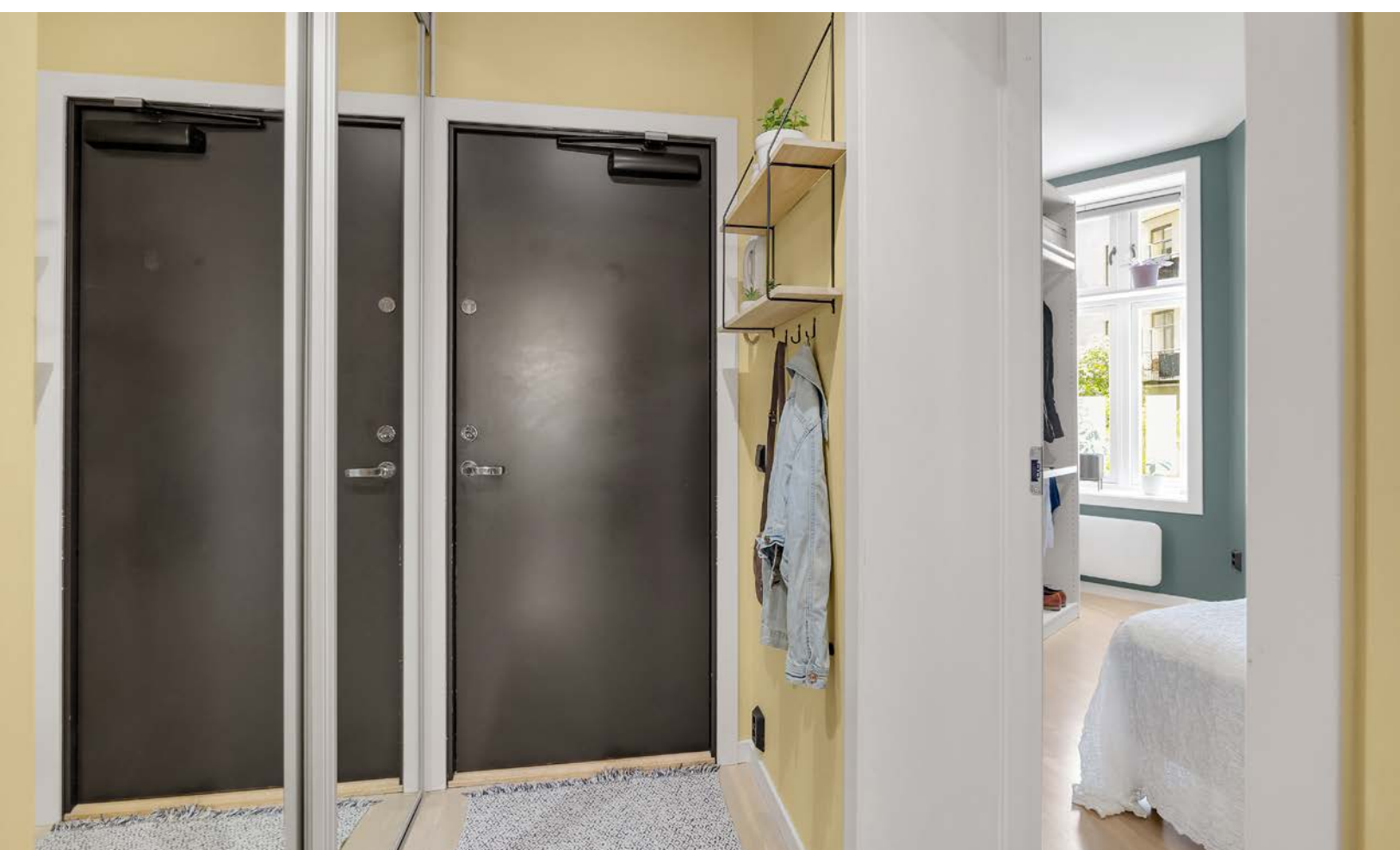




















# Vedlegg

# Nabolagsprofil

Sannergata 15B - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Sannergata<br>Linje FB5A, FB5B, 21 | 3 min<br>0.3 km  |
| Biermanns gate<br>Linje 11, 12, 18 | 5 min<br>0.4 km  |
| Carl Berners plass<br>Linje 5      | 13 min<br>1 km   |
| Tøyen stasjon<br>Linje RE30, R31   | 22 min<br>1.7 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 8 min<br>2.5 km  |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Grünerløkka skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 22 klasser | 4 min<br>0.4 km  |
| Sagene skole (1-10 kl.)<br>517 elever, 27 klasser     | 8 min<br>0.6 km  |
| Lilleborg skole (1-7 kl.)<br>295 elever, 24 klasser   | 11 min<br>0.8 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>429 elever, 30 klasser | 13 min<br>1.1 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.)<br>104 elever, 8 klasser  | 17 min<br>1.4 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser     | 7 min<br>0.5 km  |
| Hersleb videregående skole                            | 16 min           |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

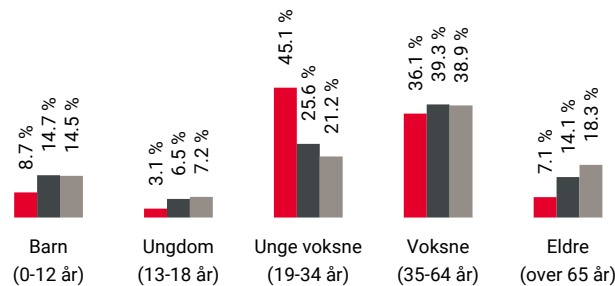
Bra 71/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Coop Extra Sannergata<br>PostNord | 1 min<br>0.1 km |
| Meny Ringnes Park                 | 3 min           |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Trikk



2. Buss



3. Gående



### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



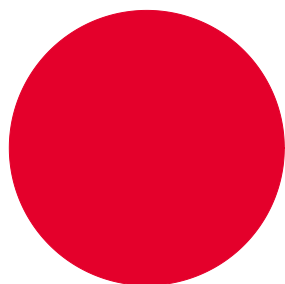
### Matvareutvalg

Stort mangfold 87/100

## Sport

|                           |        |   |
|---------------------------|--------|---|
| ⚽ Grünerløkka skole       | 4 min  | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km |   |
| ⚽ Hallenhagen             | 5 min  | 🚶 |
| Ballspill                 | 0.4 km |   |
| 🏊 SATS Ringnes Park       | 4 min  | 🚶 |
| 🏊 SATS Ila                | 7 min  | 🚶 |

## Boligmasse



100% blokk

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

“

## Varer/Tjenester



Kiellands Hus

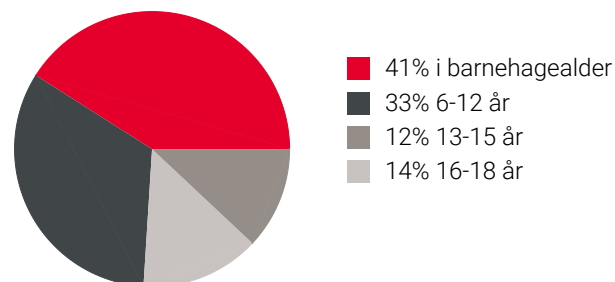
9 min 🚶



Apotek 1 Ringnes Park Senter

3 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn

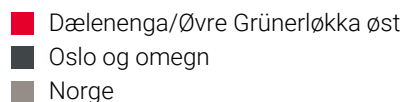


Flerfamilier



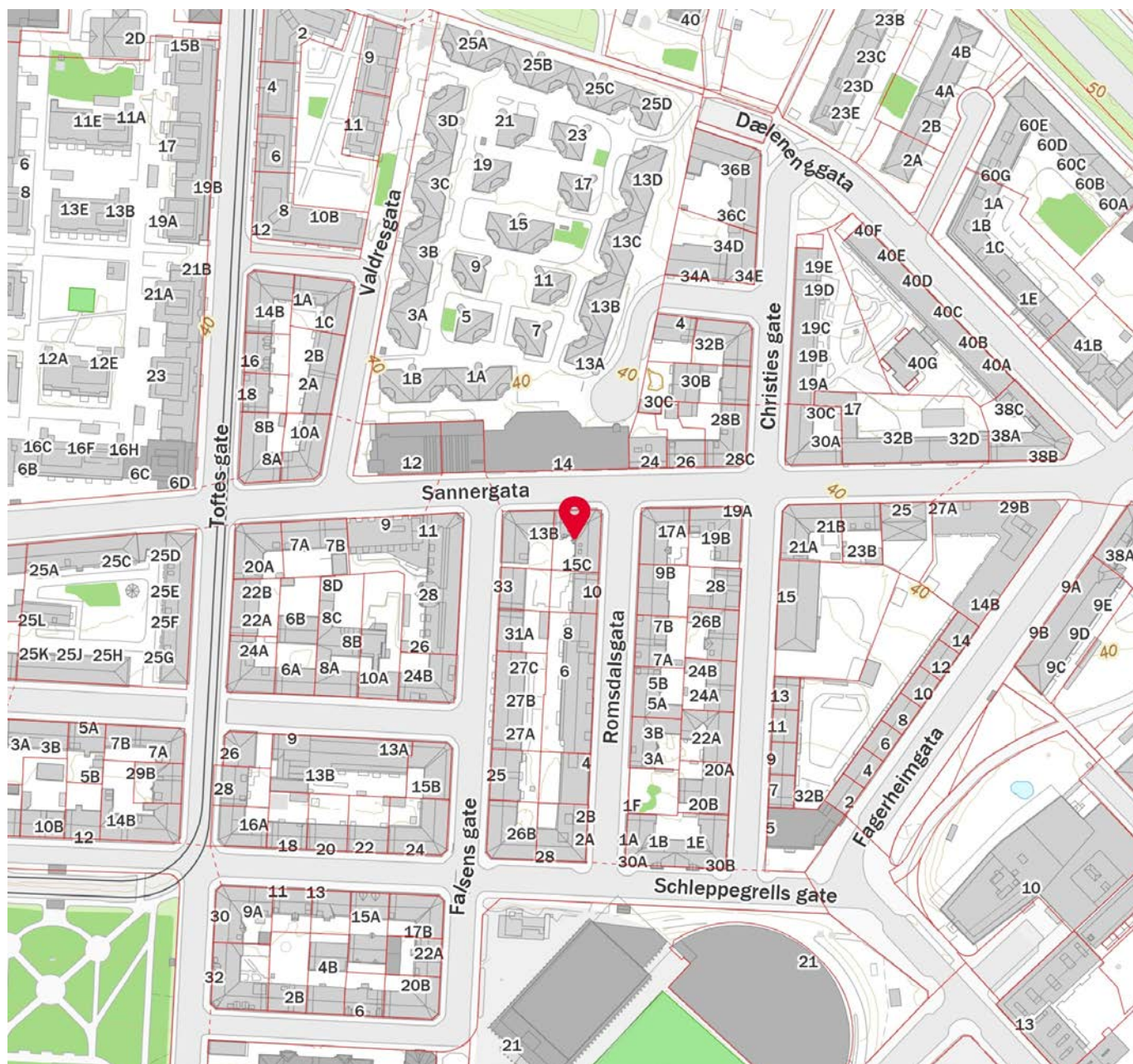
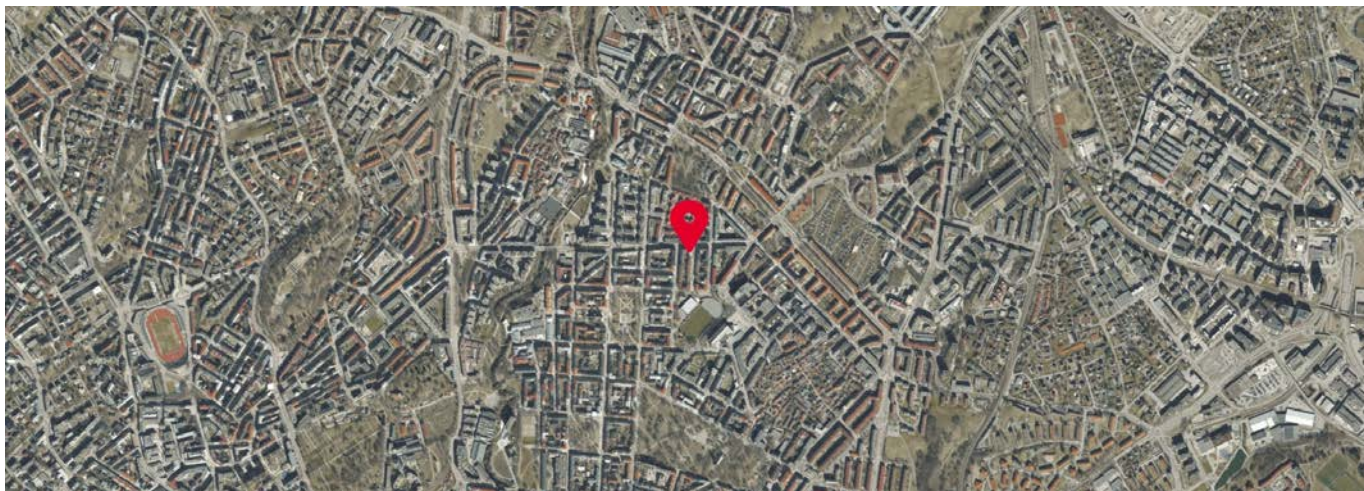
0%

60%



## 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 2025

# Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Sannergata 15 B, 0557 OSLO



OSLO kommune



gnr. 227, bnr. 336



Andelsnummer 2

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 39 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.05.2025

Rapportdato: 09.05.2025

Oppdragsnr.: 11256-1960

Referansenummer: HL1406

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 1896.  
Omfattende oppussing er utført i ca. 2004 med nye overflater, nytt kjøkken og nytt bad.

## Andelsleilighet - Byggeår: 1896

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Murte vegger. Pusset og malte fasader.  
Saltak teknet med takplater.  
Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Vinduer fra 2001 og 2003 iflg. tidligere prospekt.  
Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.  
Kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>  
En enkel vedlikeholdsplan for borettslaget er utarbeidet i 2022.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Oppussing er utført i 2024 med lakkering av gulv samt sparkling og maling av vegger.  
Etasjeskillere som trebjelkelag.  
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Malte glatte dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC:  
Bad fra 2004 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.  
Fliser på vegger. Malte himlinger.  
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk.  
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.  
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.  
Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjløsning med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.  
Hull er boret mot dusjsone, fra entré. Fuktmåling er utført.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.  
Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, fliser over benk.  
Integreerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og kombiskap (kjøl/frys). Opplegg for oppvaskmaskin.  
Avtrekksvifte med utkast til friluft.  
Innredninger fra 2004. Fronter er malt i 2024.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekran i himling på bad.  
Avløpsrør av ukjent alder og type.  
Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventil i stue.  
Varmtvannsbereider på 110 l. plassert over himlingen på badet.  
Oppvarming med elektrisitet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.  
Brannslange. Serie koblete brannvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle antatt fundamentert på fast grunn/lastbærende flåte.  
Murt grunnmur.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Andelsleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

## Oppsummering av avvik

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

## Andelsleilighet

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



#### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.  
Eventuell lekkasje fra samlestokker vil kunne skade himlingen på badet.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tilluftsventiler er ikke observert i soverom.



#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er innbygget. Himlingen på badet vil bli skadet ved eventuelle lekkasjer/ved utskifting av berederen.



#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.  
Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.  
Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluk.



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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



#### Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.  
Noe fuktsvelling på servantskap.



# Sammendrag av boligens tilstand

---

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET

**Byggeår**  
1896

**Kommentar**  
Iflg. EDR

### Tilbygg / modernisering

Ombygging      Bygården er pusset opp i 2022 - 2024.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Vinduer fra 2001 og 2003 iflg. tidligere prospekt.

### TG 1 Dører

Malt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Normal bruksslitasje.

### TG 1 Andre utvendige forhold

En enkel vedlikeholdsplan for borettslaget er utarbeidet i 2022.

## INNENDIG

### TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.  
Oppussing er utført i 2024 med lakking av gulv samt sparkling og maling av vegger.

Parkett fra 2004 med normal bruksslitasje/bruksmerker, samt enkelte sprekker mellom parkett-bord.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det i stue registrert helningsavvik på opp mot 15 mm over hele rommet og opp mot 10 mm over en avstand på under 2 meter. Noe nivåforskjell mellom enkelte rom.

### TG 2 Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2004

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Bad fra 2004 iflg. tidligere prospekt. Byggeforskrifter fra 1997-2010 er lagt til grunn for vurdering av rommet. Ingen dokumentasjon over utførelse.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malte himlinger.

Normal bruksslitasje. Enkelte tidligere monteringshuller i vegg er tettet.

Årstall: 2004

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Årstall: 2004

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk på under 1:100. Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel. Etter bruk av dusj kan noe vann bli liggende ved sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må sluk og tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvstående toalett. 60 cm servant med underskap. Dusjløsning med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2004

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Noe fuktsvelling på servantskap.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innredningene fungerer med dette avviket.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

### 1. ETASJE > BAD/WC

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot dusjsone, fra entré. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert. RF er målt til ca. 46% ved ca. 24°C.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i delvis åpen løsning mot stue.

Kjøkkeninnredning med hvite profilerte og glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, fliser over benk. Integreerte hvitevarer med keramisk platetopp, stekeovn og kombiskap (kjøl/frys). Opplegg for oppvaskmaskin. Innredninger fra 2004. Fronter er malt i 2024.

Normal bruksslitasje.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i himling på bad.

Årstall: 2004

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Eventuell lekkasje fra samlestokker vil kunne skade himlingen på badet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft til boligen via veggventil i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilluftsventiler er ikke observert i soverom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forbedret tilluft til soverom bør etableres. F.eks. via veggventiler og/eller vindusventiler.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 110 l. plassert over himlingen på badet.

Årstall: 2004

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er innbygget. Himlingen på badet vil bli skadet ved eventuelle lekkasjer/ved utskifting av berederen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 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.*

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. Strømmåler og hovedsikring plassert i felles skap.

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.  
**2004**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

# Tilstandsrapport

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntillop 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? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Gjennomgang av sertifisert fagperson anbefales da det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon over anlegget.

## Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslange. Serie koblete brannvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

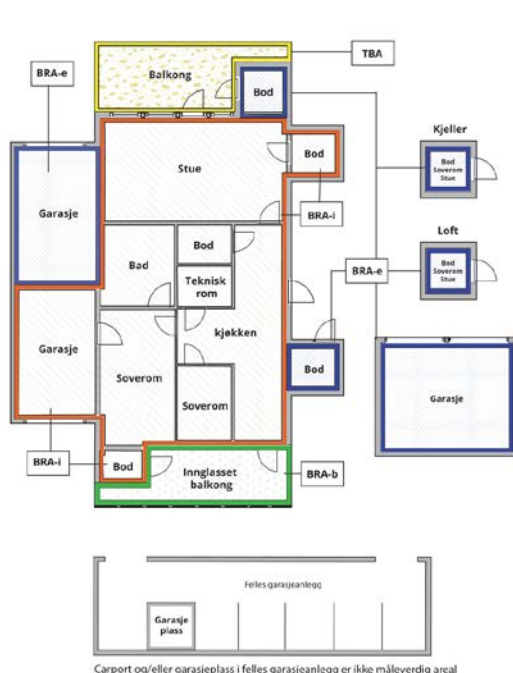
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 39                            |                             |                            | 39  |                                 |
| Kjeller        |                               | 5                           |                            | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>39</b>                     | <b>5</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>44</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)            | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje | Entré, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue |                             |                            |
| Kjeller   |                                       | Bod                         |                            |

### Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,78 m

Kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>

Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Noe areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer kan derfor forekomme. En mer presis oppmåling av boligen vil kunne oppnås med bruk av 3-D scanner.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Overflater er pusset opp i 2024. Utført som egeninnsats.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                 | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Andelsleilighet | 39         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede     | Rolle         |
|-----------|---------------|---------------|
| 07.5.2025 | Geir Csisar   | Takstingeniør |
|           | Laura Nystuen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|----------------------|------------|------------|
| 301 OSLO | 227  | 336  |      | 0    | 443.2 m <sup>2</sup> | Kartverket | Eiet       |

### Adresse

Sannergata 15 B

### Hjemmelshaver

Borettslaget Sannergata 15

## Andelsobjekt

| Boligselskap                         | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører    | Eier av adkomstdokumenter |
|--------------------------------------|-----------|-----------|---------------------|---------------------------|
| H0102 / BORETTSLAGET<br>SANNEGATA 15 | 986821457 | H0102     | USBL, tlf. 22983800 | Laura Nystuen             |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

2

### Kommentar

Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

2-roms andelsleilighet beliggende på Grünerløkka i Oslo kommune.

### Adkomstvei

Offentlig.

### Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

### Om tomten

Eiet tomt på 443,2 m<sup>2</sup>

### Bebyggelsen

Veletablert område med eldre bygårdsbebyggelse.

Denne boligen ligger i 1. etasje i en bygård over 4 etasjer pluss kjeller og loft.

### Standard

Boligen er oppført i 1896. Omfattende oppussing er utført i ca. 2004 med nye overflater, nytt kjøkken og nytt bad.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Ekstra takhøyde i stue.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---------|----------|------|----------------|--------------|
|---------|----------|------|----------------|--------------|

### Kommentar

Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato | Kommentar                        | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------|----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier              |      | Ga opplysninger under befaringen | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Statens Kartverk  |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger         |      |                                  | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 09.05.2025 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- 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, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HL1406>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                      |  |
|----------------------|--|
| Meglerfirma          |  |
| Aktiv EM Grünerløkka |  |
| Oppdragsnr.          |  |
| 1008250146           |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Laura Nystuen |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Sannergata 15B |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0557   |

Er det dødsbo?

☒ Nei   ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei   ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei   ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei   ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250146

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sannergata er en del av sykkelveinettet i Oslo, og det er startet arbeid med en konseptvalgutredning (KVV) som skal danne grunnlag for å ta beslutning om investering og eventuelt hvilket konsept som skal velges. KVV-en skal etter planen kvalitetssikres vinteren 2025, men er meg bekjent ikke kommet. Avhengig av hvilket konsept som blir vedtatt og innretningen på sykkelveien kan dette potensielt redusere biltrafikken i Sannergata og påvirke omgivelsene rundt leiligheten.

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

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

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble observert rottemøkk i kjelleren november 2024. Anticimex har sikret alle lufteluker inn til kjelleren med netting slik at rotter ikke kan komme inn, og det er ikke observert rotter etter dette.

- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250146

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Laura Nystuen  | 6cb1a3e301bb7a943d7b0c0<br>270ff685eabdd109d | 06.05.2025<br>10:47:35 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1008250146

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

## **HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET SANNERGATA 15**

**Vedtatt på konstituerende generalforsamling 24. mars 2004**

### **1. BRUK AV LEILIGHETEN**

#### **1.1    Generelt**

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

#### **1.2    Indre orden**

Om natten mellom kl. 23.00 og 08.00 og på søndager og helligdager skal ikke støy fra oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme.

#### **1.3    Innvendig vedlikehold**

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. Dette inkluderer også vannkraner, wc, oppvaskmaskin og synlige rørledninger og avløpsrør.

#### **1.4    Vasker og sluk**

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

#### **1.5    Frostskader**

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er leilighetseieren ansvarlig for.

#### **1.6    Lekkasjer og stoppekraner**

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, må skadene begrenses ved å surre et håndkle eller lignende rundt lekkasjestedet. Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen for vannet til leiligheten er.

#### **1.7    Elektriske anlegg**

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

#### **1.8    Lufting**

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom døren til korridoren.

### 1.9 Tøking av tøy

Eventuell klestørk på balkonger må ikke henges slik at den er synlig fra fellesarealene.

### 1.10 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for vedlikehold og batterier til røykvarsler.

### 1.11 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. etg. Dog tillates grilling med gass-/ elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## 2. LEILIGHET UTVENDIG

### 2.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge. Markiser skal ha godkjent farge og mønster. Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

## 3. BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 3.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangene eller i korridorene, men i fellesrom i kjelleren eller egen bod.

### 3.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert for lagringsformål.

### 3.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

### 3.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

### 3.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper eller lignende på eiendommens fellesarealer. Ved tilsmussing av korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

## 4. BRUK AV FELLESAREALER UTVENDIG

### 4.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige ved å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

## 5. ANSVARSFORHOLD

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

### Søppelcontainere

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

### Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes i igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

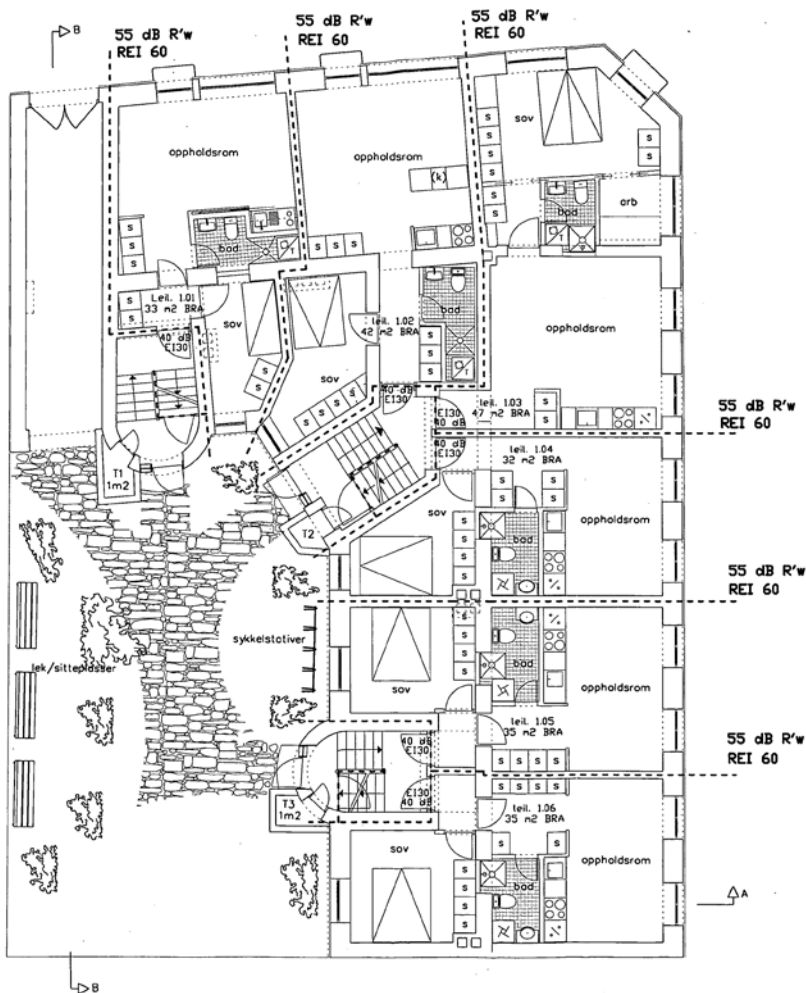
## 6. HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre. Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.

Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart.) Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre så vel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Eieren plikter også å underrette styret ved anskaffelse av dyr.

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder og katter.



1 ETG



|                                 |                        |            |         |            |       |
|---------------------------------|------------------------|------------|---------|------------|-------|
| 01                              | Bod, Bod og kjøk.      | 18.02      | KH      | HEN        |       |
| REV                             | TITTEL                 | DATE       | TEGN    | SIGN       | KONTR |
| PROSJEKT                        | SANNGATA 15            | GNR.227/   | BNR.335 |            |       |
| REHABILITERING                  | / INVENDIG OMBYGING    |            |         |            |       |
| SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK |                        | 07.01.2003 |         |            |       |
| TEGN. TITTEL                    | ANSV. TEGN.            | TSB        | SIGN.   |            |       |
| FREMTIDIG                       | ANSV. KONTR.           | HEN        | SIGN.   |            |       |
| PLAN 1 ETASJ.                   | TEGN. NR.              | 01         | F       | MÅL: 1:100 |       |
| TILTAKSNAVER                    | SANNGAT.15 DA          |            |         |            |       |
| CO/HVIDSTEN HOLDING             | KIRKEGATA 5, 0153 OSLO |            |         |            |       |
| ANSVARLIG PROSJEKTERENDE        |                        |            |         |            |       |
| HENRIK E. NIELSEN               | ARKITEKTKONTOR AS      |            |         |            |       |
| ANSVARLIG KONTROLLERENDE        |                        |            |         |            |       |
| HENRIK E. NIELSEN               | ARKITEKTKONTOR AS      |            |         |            |       |
| HENRIK E. NIELSEN               | ARKITEKTKONTOR AS      |            |         |            |       |
| POSTBOKS                        | 9208                   |            |         |            |       |
| GRØNLAND                        | 0134                   |            |         |            |       |
| OSLO                            |                        |            |         |            |       |
| TLF.                            | 23 00 21 40            |            |         |            |       |
| FAX.                            | 23 00 21 41            |            |         |            |       |

44



### INNKALLING 2025

## Borettslaget Sannergata 15

Mandag 05.05.2025 kl. 09:00

Digitalt møte via Bonabo ([www.usbl.no](http://www.usbl.no))

## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klareinkasso.no](mailto:post@klareinkasso.no). Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til [eierskifte@usbl.no](mailto:eierskifte@usbl.no) og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Borettslaget Sannergata 15

Tid og sted: Mandag 05.05.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte via Bonabo ([www.usbl.no](http://www.usbl.no))

Høringsperiode: **Fra:** mandag 05.05.2025 09:00 **Til:** tirsdag 06.05.2025 09:00

Stemmeperiode: **Fra:** tirsdag 06.05.2025 16:00 **Til:** fredag 09.05.2025 16:00

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2024

#### 3 Årsmelding 2024

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Frist for å kreve fysisk generalforsamling er satt til 5 dager før mandag 05.05.2025 kl. 09:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

## **Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **2. Godkjenning av årsregnskap 2024**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

### **3. Årsmelding 2024**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering.

### **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000,-. Denne fordeles mellom styremedlemmene. Styreleder blir honorert etter egen avtale.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 50.000,- godkjennes.

### **5. Valg**

Sittende styre består av:

Styreleder, Bjørn Vestgård  
Styremedlem, Christine Stronegger  
Styremedlem, Laura Nystuen  
Varamedlem, Alexander Lanesjord

### **5.1 Valg av leder**

Styrets innstilling er videre samarbeid med ekstern styreleder Bjørn Vestgård. Han har sittet siden forrige generalforsamling til årets generalforsamling.

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Borettslaget Sannergata 15 for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder. Avtale er vedlagt.

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til avtalen et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 85.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift.

Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet.

**Forslag til vedtak:** Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Borettslaget Sannergata 15 for en periode på 2 år fra ordinær generalforsamling 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027.

### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Christine Stronegger velges som styremedlem for 2 år.

Adriana Fjellaker velges som styremedlem for 2 år.

**Forslag til vedtak:** Christine Stronegger velges som styremedlem for 2 år.

Adriana Fjellaker velges som styremedlem for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Alexander Lanesjord velges som varamedlem for 1 år.

**Forslag til vedtak:** Alexander Lanesjord velges som varamedlem for 1 år.

## Disponible midler

|                                                        | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b> | <b>660 860</b>   | <b>672 845</b>   |
| B. Endring i disponible midler                         |                  |                  |
| Resultat hittil                                        | 1 298 648        | -10 424 376      |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld                         | -985 421         | 10 465 213       |
| Endringer i andre langsiktige poster                   | -435 547         | -52 822          |
| <b>B. Årets endring disponible midler</b>              | <b>-122 320</b>  | <b>-11 985</b>   |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>538 540</b>   | <b>660 860</b>   |
| <b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>             |                  |                  |
| Omløpsmidler                                           | 603 580          | 2 146 274        |
| Kortsiktig gjeld                                       | -65 040          | -1 485 414       |
| <b>C. Disponible midler</b>                            | <b>538 540</b>   | <b>660 860</b>   |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet pr. 31.12.

## Resultatregnskap 2024 Borettslaget Sannergata 15

|                                            | Note | Regnskap<br>2024 | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|--------------------------------------------|------|------------------|--------------------|------------------|------------------|
| <b>INNEKT</b>                              |      |                  |                    |                  |                  |
| <b>Leieinntekt</b>                         |      |                  |                    |                  |                  |
| Innkrevd felleskostnad                     | 1    | 2 569 723        | 1 789 080          | 2 449 400        | 2 621 946        |
| <b>Sum leieinntekt</b>                     |      | <b>2 569 723</b> | <b>1 789 080</b>   | <b>2 449 400</b> | <b>2 621 946</b> |
| <b>Andre inntekter</b>                     |      |                  |                    |                  |                  |
| Diverse inntekt                            | 2    | 0                | 1 200              | 0                | 0                |
| <b>Sum annen inntekt</b>                   |      | <b>0</b>         | <b>1 200</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Sum inntekt</b>                         |      | <b>2 569 723</b> | <b>1 790 280</b>   | <b>2 449 400</b> | <b>2 621 946</b> |
| <b>KOSTNAD</b>                             |      |                  |                    |                  |                  |
| <b>Lønnskostnad</b>                        |      |                  |                    |                  |                  |
| Lønnskostnad                               | 3    | 16 547           | 14 100             | 16 000           | 19 000           |
| Styrehonorar                               | 3    | 117 352          | 100 000            | 115 000          | 135 000          |
| <b>Driftskostnad</b>                       |      |                  |                    |                  |                  |
| Energikostnad                              |      | 39 691           | 40 156             | 50 000           | 50 000           |
| Kostnad eiendom/lokale                     | 5    | 132 268          | 97 975             | 124 500          | 141 000          |
| Kommunale avgifter/renovasjon              |      | 240 807          | 208 593            | 241 000          | 270 000          |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser. | 6    | 2 963            | 0                  | 0                | 0                |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell       | 7    | 29 923           | 14 265             | 4 000            | 28 000           |
| Reparasjon og vedlikehold                  | 8    | 280 626          | 11 123 742         | 190 000          | 200 000          |
| Revisjonshonorar                           |      | 5 810            | 5 549              | 6 000            | 6 000            |
| Forretningsførerhonorar                    |      | 72 479           | 68 766             | 72 500           | 75 300           |
| Andre honorar                              | 9    | 77 114           | 729 314            | 4 000            | 18 000           |
| TV/bredbånd                                |      | 72 960           | 72 960             | 77 000           | 75 000           |
| Forsikring                                 |      | 125 054          | 105 421            | 116 000          | 141 193          |
| Andre kostnader                            | 10   | 1 601            | 4 095              | 5 500            | 11 501           |
| <b>Sum kostnad</b>                         |      | <b>1 215 194</b> | <b>12 584 935</b>  | <b>1 021 500</b> | <b>1 169 994</b> |
| <b>Driftsresultat før IN</b>               |      | <b>1 354 529</b> | <b>-10 794 655</b> | <b>1 427 900</b> | <b>1 451 952</b> |
| Nedskrivning av IN innbetaling fra eier    |      | 900 544          | 853 662            | 0                | 0                |
| <b>Driftsresultat etter IN</b>             |      | <b>2 255 073</b> | <b>-9 940 993</b>  | <b>1 427 900</b> | <b>1 451 952</b> |
| <b>FINANSPOSTER</b>                        |      |                  |                    |                  |                  |
| Renteinntekt                               |      | 35 059           | 79 600             | 7 000            | 7 000            |
| Rentekostnad                               |      | 991 484          | 562 983            | 891 000          | 929 237          |
| <b>Netto finansposter</b>                  |      | <b>956 425</b>   | <b>483 383</b>     | <b>884 000</b>   | <b>922 237</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                         |      | <b>1 298 648</b> | <b>-10 424 376</b> | <b>543 900</b>   | <b>529 715</b>   |
| Overført til/fra annen egenkapital         |      | 1 298 648        | -10 424 376        | 0                | 0                |
| <b>SUM OVERFØRINGER</b>                    |      | <b>1 298 648</b> | <b>-10 424 376</b> | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

## Balanse 2024 Borettslaget Sannergata 15

|                                  | Note | 2024              | 2023              |
|----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                 |      |                   |                   |
| <b>Anleggsmidler</b>             |      |                   |                   |
| <b>Varige driftsmidler</b>       |      |                   |                   |
| Bygninger                        | 4    | 43 580 500        | 43 580 500        |
| <b>Sum anleggsmidler</b>         |      | <b>43 580 500</b> | <b>43 580 500</b> |
| <b>Omløpsmidler</b>              |      |                   |                   |
| <b>Fordringer</b>                |      |                   |                   |
| Restanse felleskostnader         |      | 9 849             | 0                 |
| Andre kortsiktige fordringer     |      | 6 004             | 246               |
| Forskuddsbetalte kostnader       |      | 37 629            | 116 438           |
| <b>Bankinnskudd og kontanter</b> |      |                   |                   |
| Innestående bank                 |      | 550 098           | 2 029 590         |
| <b>Sum omløpsmidler</b>          |      | <b>603 580</b>    | <b>2 146 274</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |      | <b>44 184 080</b> | <b>45 726 774</b> |

# Balanse 2024 Borettslaget Sannergata 15

|                                 | Note      | 2024              | 2023              |
|---------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |           |                   |                   |
| <b>Egenkapital</b>              |           |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Andelskapital                   |           | 3 200             | 3 200             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> |           | <b>3 200</b>      | <b>3 200</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>     |           |                   |                   |
| Annen egenkapital               |           | -1 776 498        | -3 075 147        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> |           | <b>-1 776 498</b> | <b>-3 075 147</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>11</b> | <b>-1 773 298</b> | <b>-3 071 947</b> |
| <b>Gjeld</b>                    |           |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Pantegjeld                      | 12        | 16 226 666        | 17 212 087        |
| Borettsinnskudd                 |           | 13 548 000        | 13 548 000        |
| IN nedbetalt fellesgjeld        | 12        | 16 117 673        | 16 553 220        |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>     |           | <b>45 892 339</b> | <b>47 313 307</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>         |           |                   |                   |
| Forskuddsbetalt felleskostnad   |           | 3 440             | 3 627             |
| Leverandørgjeld                 |           | 48 731            | 1 442 741         |
| Skyldig off. myndigheter        |           | 5 083             | 4 667             |
| Påløpne renter                  |           | 3 363             | 29 112            |
| Annen kortsiktig gjeld          |           | 4 424             | 5 267             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>     |           | <b>65 040</b>     | <b>1 485 414</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                |           | <b>45 957 379</b> | <b>48 798 721</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |           | <b>44 184 080</b> | <b>45 726 774</b> |
| Pantstillelser                  | 13        | 45 892 339        | 47 313 307        |

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bjørn Vestgård  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Laura Nystuen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Christine Stronegger  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

### 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.

### Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

|                                     | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift   | 1 002 576        | 928 248          |
| 3611 Inntekt trappevask             | 39 168           | 39 168           |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 76 416           | 76 416           |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter  | 953 595          | 402 736          |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag  | 497 968          | 342 512          |
| <b>Sum</b>                          | <b>2 569 723</b> | <b>1 789 080</b> |

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

|                            | <b>2024</b> | <b>2023</b>  |
|----------------------------|-------------|--------------|
| 3990 Andre driftsinntekter | 0           | 1 200        |
| <b>Sum</b>                 | <b>0</b>    | <b>1 200</b> |

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

|                                             | <b>2024</b>    | <b>2023</b>    |
|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| 5400 Arbeidsgiveravgift                     | 16 547         | 14 100         |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet | 117 352        | 100 000        |
| <b>Sum</b>                                  | <b>133 899</b> | <b>114 100</b> |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

**Note 4 - Varige driftsmidler**

|                                      | <b>Bygninger</b> |
|--------------------------------------|------------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 :          | 43 580 500       |
| Årets tilgang :                      | 0                |
| Årets avgang :                       | 0                |
| Anskaffelseskost pr.31.12:           | 43 580 500       |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:  | 0                |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0                |
| Bokført verdi pr.31.12:              | 43 580 500       |
| Anskaffelsesår :                     | 2004             |
| Antatt levetid i år :                |                  |

Borettslaget består av 32 andeler.  
Eiendommer er oppført på g.nr 227, b.nr 336 i Oslo kommune. Eiertomt på 443 kvm.

Borettslagets eiendommer forsikret gjennom Gjensidige Forsikring ASA. Forsikringsnr. 91270093.

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

|                                                 | 2024           | 2023          |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| 6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste | 49 710         | 49 388        |
| 6361 Fast renhold                               | 57 141         | 48 587        |
| 6362 Skadedyrutryddelse                         | 21 438         | 0             |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing                   | 3 215          | 0             |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk      | 765            | 0             |
| <b>Sum</b>                                      | <b>132 268</b> | <b>97 975</b> |

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

|                                         | 2024         | 2023     |
|-----------------------------------------|--------------|----------|
| 6420 Lisens Bevar HMS/ Unloc-abonnement | 2 963        | 0        |
| <b>Sum</b>                              | <b>2 963</b> | <b>0</b> |

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

|                                                | 2024          | 2023          |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.          | 0             | 5 890         |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 29 923        | 8 375         |
| <b>Sum</b>                                     | <b>29 923</b> | <b>14 265</b> |

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

|                                                | 2024           | 2023              |
|------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| 6601 Vedlikehold bygg                          | 10 438         | 4 500             |
| 6605 Vedlikehold fellesanlegg                  | 5 438          | 0                 |
| 6617 Vedlikehold brannvernustyr                | 108 019        | 34 137            |
| 6630 Egenandel forsikring                      | 0              | 10 000            |
| 6641 Malerarbeider                             | 145 031        | 0                 |
| 6644 Fasade/balkonger                          | 0              | 2 916             |
| 6648 Vedlikehold dører og porter               | 11 700         | 11 233            |
| 6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering | 0              | 11 060 957        |
| <b>Sum</b>                                     | <b>280 626</b> | <b>11 123 742</b> |

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

### Note 9 - Andre honorar

|                                         | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 52 955        | 13 188         |
| 6730 Teknisk honorar                    | 24 159        | 716 126        |
| <b>Sum</b>                              | <b>77 114</b> | <b>729 314</b> |

Konto 6714 gjelder i hovedsak etablering og kostnader knyttet til IN-avtale, Nøkkelen, og rådgivning.  
Konto 6730 teknisk honorar gjelder kostnader knyttet til prosjektarbeid tak og fasade.

Note 10 - Andre kostnader

|                                | 2024         | 2023         |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| 7718 Fellesarrangement         | 1 237        | 0            |
| 7719 Møter, div. styret        | 215          | 1 211        |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 571          | 324          |
| 7770 Betalingskostnader        | 1 035        | 1 021        |
| 7773 Omkostninger innkreving   | 2 216        | 466          |
| 7790 Andre kostnader           | 0            | 1 080        |
| 7792 Øredifferanse             | 0            | -2           |
| 7795 Husleietap                | -3 672       | -4           |
| <b>Sum</b>                     | <b>1 601</b> | <b>4 095</b> |

## Note 11 - Egenkapital

|                                 | Egenkapital<br>per 01.01 | Endringer        | Egenkapital<br>per 31.12 |
|---------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------------|
| <b>Egenkapital</b>              |                          |                  |                          |
| Innskutt egenkapital            |                          |                  |                          |
| Andelskapital                   | 3 200                    | 0                | 3 200                    |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b> | <b>3 200</b>             | <b>0</b>         | <b>3 200</b>             |
| Opptjent egenkapital            |                          |                  |                          |
| Årets resultat                  | -3 075 147               | 1 298 649        | -1 776 498               |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b> | <b>-3 075 147</b>        | <b>1 298 649</b> | <b>-1 776 498</b>        |
| <b>Sum egenkapital</b>          | <b>-3 071 947</b>        | <b>1 298 649</b> | <b>-1 773 298</b>        |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

## Note 12 - Langsiktig gjeld

| Kreditor:                          | DNB Bank ASA       | OBOS Boligkreditt AS |
|------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Formål:                            | Vedlikehold        |                      |
| Lånenummer:                        | <b>16367891231</b> | <b>98207528412</b>   |
| Lånetype:                          | Annuitet           | Annuitet             |
| Opptaksår:                         | 2023               | 2016                 |
| Rentesats:                         | 5.65 %             | 6.10 %               |
| Betingelser:                       | Flytende rente     |                      |
| Beregnet innfridd:                 | 30.09.2048         | 30.04.2037           |
| Opprinnelig lånebeløp:             | 11 575 000         | 13 722 247           |
| Lånesaldo 01.01:                   | 11 575 000         | 5 614 663            |
| Avdrag i perioden:                 | 681 034            | 281 963              |
| <b>Lånesaldo 31.12:</b>            | <b>10 893 966</b>  | <b>5 332 700</b>     |
| Saldo 5 år frem i tid:             | 9 629 760          | 3 635 380            |
| Andelssaldo 01.01:                 | 0                  | 16 487 372           |
| Innbetalt IN i perioden:           | 464 997            | 0                    |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 6 717              | 827 980              |
| <b>Andelssaldo 31.12:</b>          | <b>458 281</b>     | <b>15 659 392</b>    |
| <b>Sum pantegjeld for lån:</b>     | <b>11 352 247</b>  | <b>20 992 092</b>    |

## Langsiktig gjeld

|                                                                   | Ant. andeler | Andel gjeld 31.12 | Sum fellesgjeld |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|-----------------|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16367891231 | 1            | 615 233           | 615 233         |
|                                                                   | 1            | 533 951           | 533 951         |
|                                                                   | 2            | 458 281           | 916 562         |
|                                                                   | 1            | 450 797           | 450 797         |
|                                                                   | 1            | 446 951           | 446 951         |
|                                                                   | 1            | 404 439           | 404 439         |
|                                                                   | 2            | 395 916           | 791 832         |
|                                                                   | 1            | 394 980           | 394 980         |
|                                                                   | 3            | 337 396           | 1 012 188       |
|                                                                   | 1            | 333 550           | 333 550         |
|                                                                   | 2            | 332 615           | 665 230         |
|                                                                   | 1            | 328 873           | 328 873         |
|                                                                   | 1            | 325 131           | 325 131         |
|                                                                   | 1            | 319 414           | 319 414         |
|                                                                   | 1            | 314 737           | 314 737         |
|                                                                   | 1            | 310 891           | 310 891         |
|                                                                   | 2            | 305 278           | 610 556         |
|                                                                   | 1            | 303 303           | 303 303         |
|                                                                   | 1            | 298 626           | 298 626         |
|                                                                   | 3            | 271 185           | 813 555         |
|                                                                   | 3            | 234 389           | 703 167         |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 98207528412 | 3            | 623 899           | 1 871 697       |
|                                                                   | 1            | 608 138           | 608 138         |
|                                                                   | 1            | 564 507           | 564 507         |
|                                                                   | 1            | 560 855           | 560 855         |

## Langsiktig gjeld

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| 2 | 433 423 | 866 846 |
| 1 | 403 738 | 403 738 |
| 1 | 181 498 | 181 498 |
| 1 | 137 769 | 137 769 |
| 1 | 137 653 | 137 653 |

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

### Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2024

|                                           |                   |
|-------------------------------------------|-------------------|
| Bokført langsiktig gjeld                  | 32 344 339        |
| Innskuddskapital                          | 13 548 000        |
| <b>Boligselskapets pantesikrede gjeld</b> | <b>45 892 339</b> |
| <b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>  | <b>43 580 500</b> |

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er sikret med pant på 30 032 500,-  
Bokført verdi fremgår av regnskapet. Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sannergata 15.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Sannergata 15**

|             |                              |            |
|-------------|------------------------------|------------|
| Styreleder  | Bjørn Vestgård (sign.)       | 17.03.2025 |
| Styremedlem | Christine Stronegger (sign.) | 03.03.2025 |
| Styremedlem | Laura Nystuen (sign.)        | 06.03.2025 |

Til generalforsamlingen i Borettslaget Sannergata 15

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sannergata 15 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



### 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GNJW-OYY8W-DZIE3-3H04Y-T735Y-CF55Z

# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**

**Statsautorisert revisor**

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-18 13:15:26 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IGNJW-OYY8W-DZIE3-3H04Y-T735Y-CR55Z

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

# Årsmelding 2024 - Borettslaget Sannergata 15

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Bjørn Vestgård  
Styremedlem, Christine Stronegger  
Styremedlem, Laura Nystuen  
Varamedlem, Alexander Lanesjord

Styret i Borettslaget Sannergata 15 består av 2 kvinner og 1 mann.

## Virksomhetens art

Borettslaget Sannergata 15 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Sannergata 15 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986821457

Borettslaget Sannergata 15 består av 32 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Borettslaget Sannergata 15 er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 91270093. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

## HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Borettslaget Sannergata 15 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har ilet styreperioden fra ordinær generalforsamling i April 2024 frem til utsending av denne innkalling bl.a. utført følgende arbeider:

Den daglige oppfølgingen av sameiets drift og økonomi, herunder besvarelse av alle henvendelser fra andelseierne, samt oppfølging av vaktmester mht. forefallende arbeidsoppgaver.

Budsjettarbeid og fastsettelse av budsjett for 2025.

Sparkling og maling av oppgangene ble gjennomført i April 2024. Valgt farge i oppgangene er : Washed Linen - 10679. Samtidig ble også alle trappenester gått over og skrudd skikkelig fast, da det opplevdes en del støy ved gåing i trappene pga. løse trappenester.

Dugnad ble gjennomført våren 2024.

Løpende oppfølging av søppelhåndtering i gården. Det er dessverre slik at det til tider plasseres søppel og papp utenfor avfallsbeholderne i søppelrommet. Dette må fjernes særskilt, noe som gir ekstrakostnader til borettslaget. Vi henstiller derfor alle til å plassere alt ordinært husholdningsavfall og papp i beholderne, samt sørge for bortkjøring av større avfallsmengder fra oppussing og opprydding selv.

Oppfølging av problemer med inngangsdøren til B-oppgangen. Justering av karm og dørpumpe. Raparasjon av låsesystemet. Det var også brudd i en kabel som førte til at døren ikke gikk opp ved bruk av Unloc.

Bestilt og gjennomført brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern. Avvik og anbefalinger er fulgt opp. Herunder bl.a. sparkling/branntetting av sprekker i tak i kjelleren, skikkelig innfesting av kjellerdører, samt montering av ledelys i oppgangene.

Oppfølging og årlig sjekk av brannvarslingsanlegget.

Skifte av panelovner i kjeller. Disse var defekte og måtte skiftes.

Skiftet ut de gamle lampene i kjelleren med lysstoffrør i kjeller med nye LED lys. Som de fleste kanskje vet ble lysstoffrør forbudt å produsere i 2023 av helse- og miljøhensyn, men det var lov å bruke de gamle lampene helt til lagrene av lysstoffrør var tømt. Nå er lagrene tomme og vi har nå montert nye LED lys. De nye LED lampene bruker også lite strøm og er miljøvennlige. De har et strømforbruk på ca. 50% av hva de gamle lampene brukte.

Installasjon av Unloc Doorbell, digital porttelefonsløsning via mobilen. Dette arbeidet ble ferdigstilt i Mars 2025. Gir enkelt adkomstkontroll via video på mobilskjermen.

Oppfølging av tagging på fasaden. Vår nye og fine fasade blir dessverre tidvis tagget på. Vi har en avtale med et malerfirma som som kan male over dette ved behov. Dette gjøres dog ikke om vinteren når det er kaldt i været, men det er bestilt at tagging overmales når det blir varmere i været ilet. våren.

Fulgt opp tilfelle av rotter observert i kjelleren. Styret har gjennomført en runde med firmaet Anticimex som tettet med gitter flere steder hvor det var mulig for å rotter å komme seg inn, samt at de satt ut feller med giftåte. Etter det virker det som rotteproblemet er utbedret, selv om det dessverre i Oslo er mye rotter slik at det er vanskelig å fjerne problemet fullt og helt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

# Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom **Borettslaget Sannergata 15**, org.nr. **986 821 457**

og Bjørn Vestgård, org.nr. 983 222 048 er det inngått følgende avtale:

Borettslaget Sannergata 15 er heretter omtalt som "boligselskapet".

## § 1 Oppdragets varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Borettslaget Sannergata 15 for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i årsmøtets/generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder.

## § 2 Avtalens primæroppgaver

Bjørn Vestgård skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i boligselskapet for eiernes beste. Bjørn Vestgård påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte/generalforsamling.
- utarbeidelse av boligselskapets budsjett, samt framlegging av forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- utarbeide forslag til årsrapport sammen med styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med et annet styremedlem.
- skal motta boligselskapets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvarelser av henvendelser blir utført, samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med boligselskapets forretningsfører.
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i sameiet.

## § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Boligselskapet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Boligselskapet forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Boligselskapet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et personlig styrehonorar til styreleder, stort kr. 85.000,- per år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 av totalbeløpet. Honoraret for år to av styreperioden reguleres etter konsumprisindeksen, gjeldende fra den måned styreleder er valgt.

## Andre tjenester

Ved behov kan Bjørn Vestgård yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter og prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte eller generalforsamling og ordinære styremøter, dvs. ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar på kr 1.300,- pr.time eks.mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet Bjørn Vestgård og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

## § 6 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Bjørn Vestgård har som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 7 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag på 5 % av denne avtalens honorar som faktureres av firmaet Bjørn Vestgård.

Oslo, Dato \_\_\_\_\_

---

Bjørn Vestgård

---

Borettslaget Sannergata 15

## REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

### Eier

Fullt navn: \_\_\_\_\_

Eier av andel/seksjon: \_\_\_\_\_

I borettslag/sameie: \_\_\_\_\_

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

### Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: \_\_\_\_\_

E-postadresse: \_\_\_\_\_

Telefonnummer: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 05.05.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).



## **VEDTEKTER FOR SANNERGT, 15 BRL**

etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

### **§ 1 Innledende bestemmelser**

#### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Sannergt.15 BRL. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

#### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### *1.3 Diskriminering*

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

### **§ 2 Andeler, andelseiere og eierskifte**

#### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 32 andeler, pålydende *NOK 100,- per andel*. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Det kan vedtektsfestes med to tredjedels flertall at også juridiske personer kan være andelseiere.

## **2.2 Eierskifte**

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.<sup>2</sup>

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

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

## **§ 3 Bruk av andelen**

### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

### **3.1 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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

## § 4 Bruksrett og vedlikehold 4.1

### *Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne.

Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjenning fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.<sup>3</sup>

### *4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt*

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater.

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

Andelseier er ansvarlig for å tilse at brannsluknings utstyr, samt røykvarsler, er tilgjengelig i leiligheten og at dette utstyret virker. Hvis noe av dette utstyret mangler, er andelseieren selv ansvarlig for å skaffe slikt utstyr.

---

<sup>3</sup> Selv om det er vedtatt forbud mot husdyrhold, har brukeren av en bolig rett til å holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

#### **4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

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

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

#### **4.4 Bygningsmessige arbeider**

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

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

### **§ 5 Felleskostnader**

#### **5.1 Definisjon - inndriving - fordeling**

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>4</sup>

#### **5.2 Panterett**

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

<sup>4</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 ur. 100

et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

## **§ 6 Generalforsamling**

### **6.1 Generalforsamlingen**

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

### **6.2 Deltakelse på generalforsamlingen**

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamling, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **6.4 Habilitet**

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

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

Blir generalforsamlingen ikke holdt etter de regler som er beskrevet i loven, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

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

#### ***6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling***

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### ***6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll***

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

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

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

#### ***6.8 Styremedlemmer***

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

### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

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

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

## § 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring — dekning av egenandel*

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

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

### *7.2 Revisjon*

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

### *7.3 Endring av vedtekter*

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

### *7.4 Kabel TV*

Alle andelseiere i sameiet plikter å være knyttet til felles kabelanlegg og sameiets felles leverandør.

### *7.5 Dugnad*

Dugnad holdes antall ganger fastsatt av styret, hvor samtlige andelseiere plikter å møte. De som ikke møter vil få tilsendt en giro på 350,- kr.

### *7.6 Trappevask*

Alle beboere skal foreta trappevask i sin respektive oppgang etter tur. Oversikt over hvilken leilighet som har vaskeuke skal henge i inngangsparti i hver oppgang. Det skal fortrinnsvis vaskes på fredag. Dersom det ikke blir vasket, får de som bor i leiligheten tilsendt en giro på 350,- kr.

### *7.7 Husordensregler*

- Om natten mellom klokken 23 og 08 og på søndager og helligdager skal ikke støy fra oppussing, musikkstøy eller annen sjenerende støy forekomme.
- Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.
- Forbud mot grilling i bakgård, kun etter avtale med styre og brannvesen.

- Ikke lov å benytte fellesarealer innendørs til oppbevaring av sykler, kjelker, ski, sparkstøtting etc. Det skal heller ikke plasseres sykler, mopeder eller lignende i portrommet.
- Ikke lov å bruke åpen flamme i boder og kjeller.
- Ikke lov å forsøple fellesarealer, for eksempel med sigarettneiper, papir og annen søppel.
- Ved tilsmussing av fellesarealer utover normal bruk, må dette gjøres rent av den enkelte.
- Vegetasjon og beplantning må vernes.
- Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainere, må leilighetseieren selv sørge for å få bortkjørt.
- Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres slik at utsugingsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileiligheten eller forstyrre ventilasjonen der.
- Grøntarealene kan ikke benyttes som luftegård for husdyr.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).

# HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.*

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Sannergata 15B  
0557 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Helena Holthe**Telefon:** 924 10 393  
**E-post:** helenaholthe@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre