PRIVATMEGLEREN
HORISONT

KRISTIANSANDS GATE 12
A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

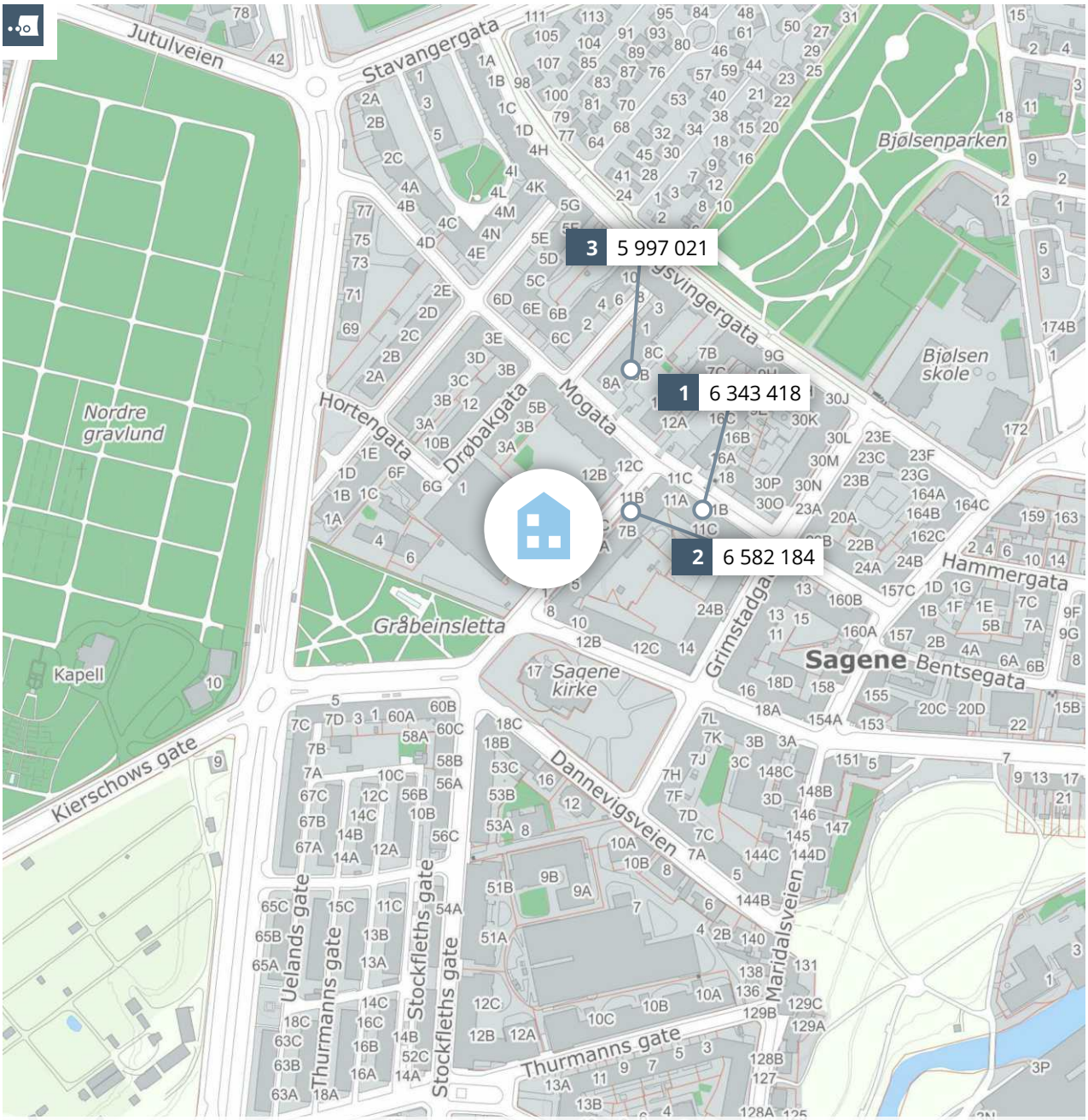
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

KRISTIANSANDS GATE 12 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 01.06.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Kristiansands gate 12 A, 0463 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1980

GNR 221 BNR 247 FNR 0 SNR 1 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 2

Verdivurdert til

6 250 000

426 423	6 676 423	111 274
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	60 m²	4 m²	- m²	11 m²	- m²	- m²
Byggeår						1980

Fellesutgifter	7 154
Formue	33 635
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Mogata 11 B 59 m² 1953 1. etg 2 sov	27.01.2026	6 300 000	**6 300 000**	43 418	6 343 418	**107 516**
2 Kristiansands gate 11 A 60 m² 1955 5. etg 2 sov	28.05.2026	6 350 000	**6 440 000**	142 184	6 582 184	**109 703**
3 Mogata 8 B 54 m² 1958 2. etg 2 sov	29.01.2026	5 800 000	**5 825 000**	172 021	5 997 021	**111 056**

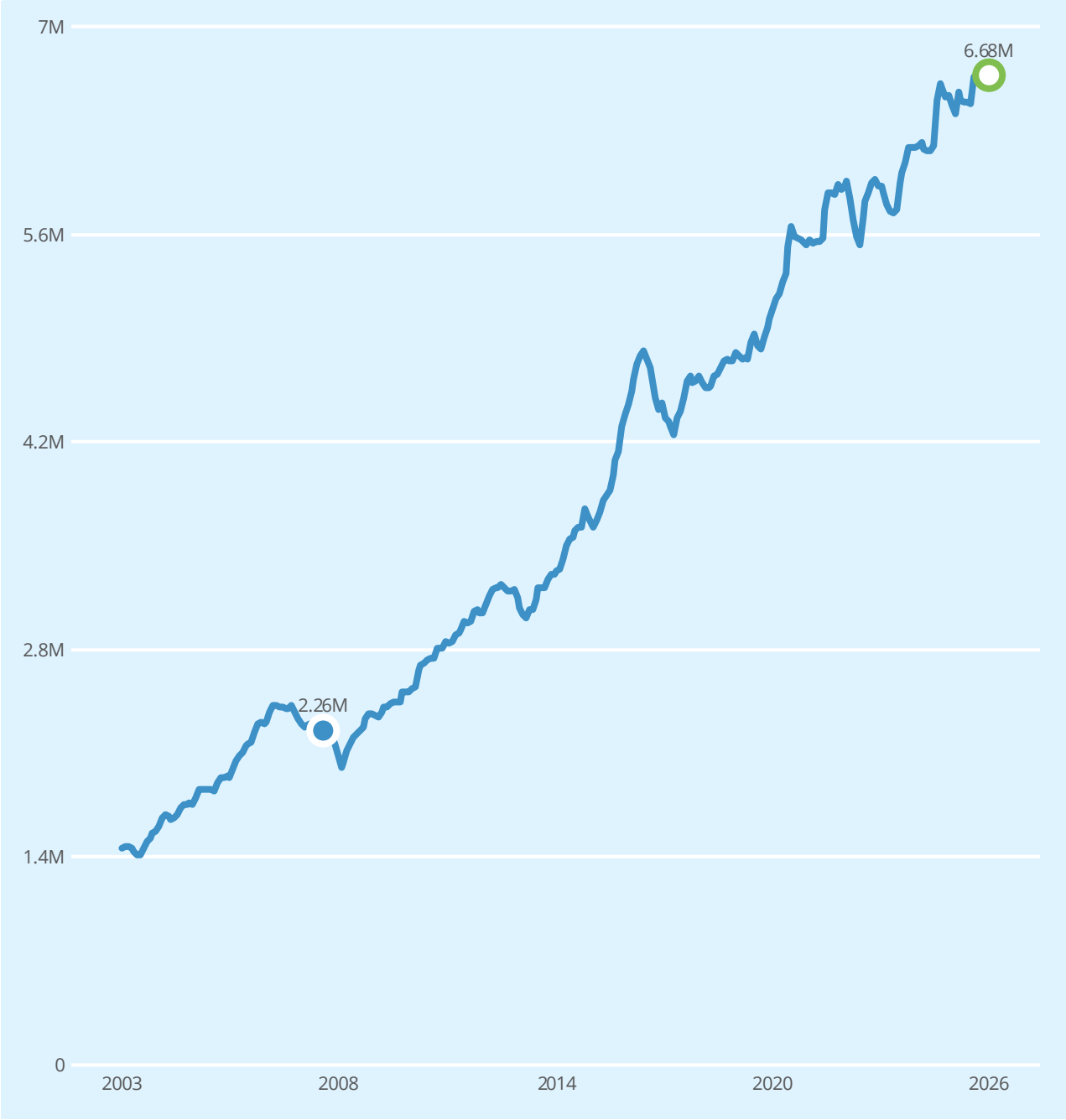
Lys og lekker 3-romsleilighet med balkong, nydelig utsikt, garasje, heis og to bad!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.07.2014		08.07.2014	-	2 900 000	-	2 900 000
06.06.2008	16.06.2008	21.08.2008	1 950 000	2 180 000	76 681	2 256 681

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 2 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

11
leiligheter solgt

6.1M
5.9M
5 753 000 Salgspris i snitt
5 560 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av
18
dager

for 3.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

115 914 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

111 909 SAGENE RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd
111 274 Kristiansands gate 12 A Totalpris 6 676 423

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Kristiansands gate 12 A, 0463 OSLO

OSLO kommune

gnr. 221, bnr. 247

Andelsnummer 47

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 60 m²



Planskissen kan avvike noe fra boligen.
Skissen er kun ment som et bilag til takstrapporten.

Befaringsdato: 07.05.2026 **Rapportdato:** 15.05.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2171 **Eiendomsverdi ref nr:** TQ8378

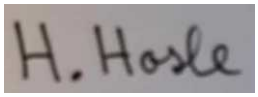
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i Kristiansands gate 12 A, bydel Sagene, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod i kjeller og et skap i tidligere kjølerom samt garasjeplass i felles anlegg. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1980 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på fem etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein, fasadeplater og liggende panel på balkonger. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Entrédør med kikkehull, Yale doorman sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/43db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Adkomst fra stue til en sørøstvendt balkong på ca. 11,34 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på begge baderom, malte glatte flater med lyskasse i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på begge baderom og i entre ellers laminat i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 3 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

Innvendig har boligen malte dører med tre-speil til begge soverom og glatte formpressede dører til begge bad.

Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2024. Ferdigattest datert 07.10.2024 er lagt til grunn for kontrollen.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 33 mm med en avstand på162 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk

Beskrivelse av eiendommen

forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbar glassvegg.

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Bad (soverom)

Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2024. Ferdigattest datert 07.10.2024 er lagt til grunn for kontrollen.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 28 mm med en avstand på 130 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil, veggskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbar glassdør og opplegg for vaskemskin

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

HTH kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter, laminat benkeplate, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevare som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/-fryseskap.
Det er etablert lekkasjesikring på vannrør med sensor under kjøkkeninnredning og komfyrvakt over kokesone.
Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom. Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på bad.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge bad og et soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på begge baderom.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

Periodisk inspeksjon 23.08.2022. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

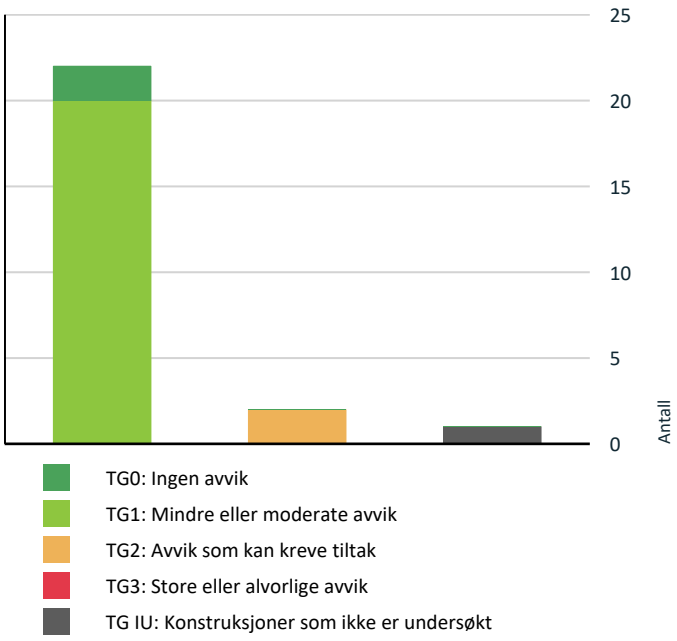
Boligbygg med flere boenheter

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

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue kjøkkenløsning. Samt at toalettrom og vaskerom er slått sammen til et bad.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1980

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering opplyst av selger	Entré: Alle overflater er pusset opp. Kjøkken/stue: Alle overflater er pusset opp. Ny kjøkkeninnredning fra HTH. Rør fra kjøkken til bad ved soverom er rehabilitert i 2024. Gjesterom: Alle overflater er pusset opp. Soverom: Alle overflater er pusset opp.
2018	Modernisering opplyst av selger	Ny inngangsdør.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på fem etasjer samt kjeller. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein, fasadeplater og liggende panel på balkonger. Bygningen har flatt tak tekket med takpapp/membran. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, Yale doorman sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type ei30/43db. Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en sørøstvendt balkong på ca. 11,34 m². Balkongen er forøvrig utstyrt med markise.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på begge baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights på begge baderom, malte glatte flater med lyskasse i stue ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på begge baderom og i entre ellers laminat i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 5 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

På soverommet er det målt en høydeforskjell på ca. 6 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 3 mm gjennom hele rommet.

Skjevheter i eldre bygårder er normalt og må påregnes. Det er kun foretatt målinger i to rom så avvik kan forekomme.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte dører med tre-speil til begge soverom og glatte formpressede dører til begge bad.
Dører med normal bruksfunksjon.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2024.
Ferdigattest datert 07.10.2024 er lagt til grunn for kontrollen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 33 mm med en avstand på162 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 10 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett og dusjhjørne med svingbar glassvegg.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

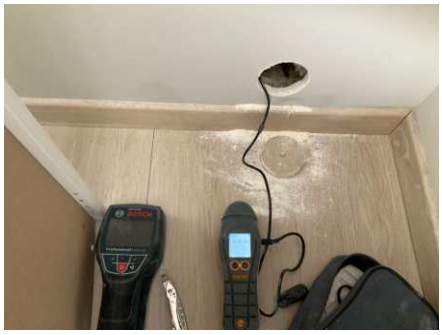
4. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom pusset opp i regi av borettslaget i 2024.
Ferdigattest datert 07.10.2024 er lagt til grunn for kontrollen.

4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater.

4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til topp slukrist på 28 mm med en avstand på 130 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 13 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig butylmansjett for smøremembran er ført ned under klemring i sluk.

Det var ingen synlig jordingskabel i sluk, dette kan være ivaretatt ved andre løsninger. Videre kontroll anbefales.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil, veggskap, vegghengt klosett, dusjhjørne med svingbar glassdør og opplegg for vaskemskin

4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

4. ETASJE > BAD (SOVEROM)

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

HTH kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter, laminat benkeplate, enkel underlimt oppvaskkum, ventilator og innfelte hvitevare som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.
Det er etablert lekkasjesikring på vannrør med sensor under kjøkkeninnredning og komfyrvakt over kokesone.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk over kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak

• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

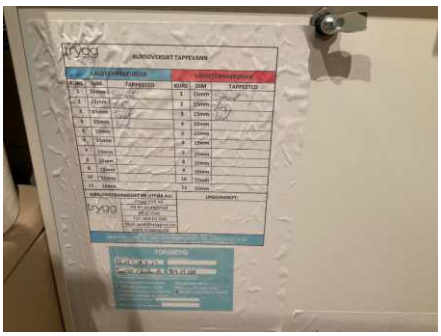
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Plast rør i rør system med fordelerskap plassert i vegg på baderom.
Hovedstoppekraner er plassert i fordelerskap, funksjonstestet ok.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast synlig i rørstamme på bad.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon med avtrekk fra begge bad og et soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via spalteventiler over vinduer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er observert manglende sentralt avtrekk fra kjøkkenet, Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue/kjøkkenløsning. Dette er i strid med krav til kontinuerlig ventilasjon og punktavtrekk ved kokesone. Manglende direkte avtrekk fra kjøkken medfører økt risiko for spredning av fuktighet, fettpartikler og matos til øvrige deler av boligen, med påfølgende fare for luktproblematikk og ugunstig inneklima.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende sentralt avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på begge baderom.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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.

Beskrivelse

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang.

Periodisk inspeksjon 23.08.2022. Ingen registrerte avvik eller anmerkninger i rapporten.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Tillegsarbeider. Utført to ganger. Første gang ved oppussing av kjøkken v/ Elektro Kompis AS. Foretaksregisteret: NO 927 532 174. Andre gang ved oppussing av begge bad. All dokumentasjon i Boligmappa.

Inntak og sikringsskap

3. 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?
   Nei

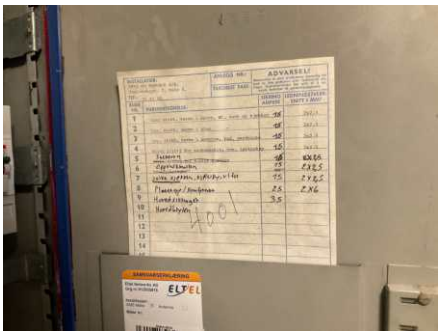
Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

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.

Tilstandsrapport





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

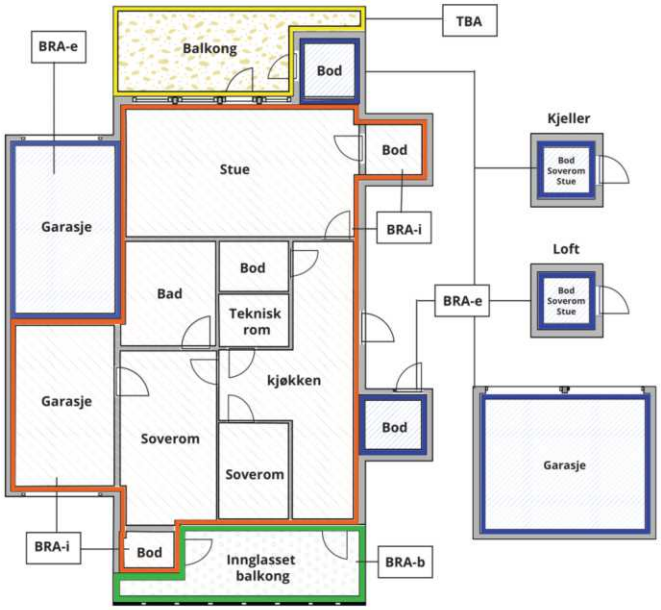
Hva er måleverdig areal?

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?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	60			60	11
Kjeller		4		4	
SUM	**60**	**4**			**11**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, kjøkken/stue, bad, bad (soverom), soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Kjellerbod ble målt opp til ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue kjøkkenløsning. Samt at toalettrom og vaskerom er slått sammen til et bad.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
07.5.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Edvard Bakke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	247		0	2093.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kristiansands gate 12 A

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4001/SAGENETERRASSEN BORETTSLAG	948471396	4001	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Bakke Edvard

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
47	100	97 900	33 635	*31.12.2025*	426 422	*01.05.2026*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i en bygning over fem etasjer samt kjeller. Leiligheten består av entré, to bad/WC, to soverom, kjøkken og stue med åpen løsning, med direkte utgang til en sørøstvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte, slette flater samt gulv belagt med fliser og laminat. HTH kjøkkeninnredning med glatte laminerte skapfronter og laminat benkeplate. Flislagt begge baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer én bod i kjeller og et skap i tidligere kjølerom samt garasjeplass i felles anlegg. For øvrig gjelder gate- og beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Sageneterrassen Borettslag er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948471396, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget var innflyttingsklart i 1980 og omfatter 87 boenheter på adressene Kristiansands Gate 12 A, B og C. Gårds- og bruksnummer: 221 / 247.

Leiligheten ligger sentralt og skjermet på Sagene, med nærhet til et bredt utvalg av servicetilbud, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Området har gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka. Det finnes flere parker og rekreasjonsområder i nærheten, blant annet Bjølsenparken, Voldsløkka, Myraløkka og turstiene langs Akerselva. Sagene har et variert kultur- og aktivitetstilbud, samt flere treningssentre i nærområdet. Det er gode kollektivforbindelser med buss og trikk, og kort avstand til utdanningsinstitusjoner som BI i Nydalen, Universitetet i Oslo og OsloMet. Borettslagets uteområder er opparbeidet med belegningsstein/asfalterte gangveier, trær, prydbusker og annen beplantning samt sittegrupper og lekeplass.

Større vedlikehold og rehabiliteringer i borettslaget:
2025: Rehabilitering av garasjeanlegg.
2024: Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør. Nye nedløp for vann fra tak.
2023: Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder, ny garasjeport øvre garasje.
2020: Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene, oppgradering av hovedtavle, røykluker i trappeoppgangene byttet ut, etterfestet plater på hele A-blokken.
2019: Reparert fasaden over hovedinngangsdøren, utskifting til nye branndører i trappeoppgang, utskiftning røykvarslere leiligheter.
2018: Utskifting av samtlige leilighetsdører, utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
2017: Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert, nytt ventilasjonssystem garasje, utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger, utskiftet blandeventil varmtvann, rens av ventilasjonssystemet, nytt gulvbelegg i fellesområdene.
2016: Utskifting av låssystem, utskifting av lysarmatur i garasjene, utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård.
2015: Rehabilitering garasjegulv, oppgradert lekeplassen, porttelefoner skiftet ut, installert kamera og videoovervåking, skiftet postkassene.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596729.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.05.2026	
2	15.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttede 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 godkjennelse 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.

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 06.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260041
Addresse	Kristiansands gate 12 A		
Postnr.	0463	Sted	OSLO
Selgers navn	Edvard Bakke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2014

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

12

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrehabilitering av begge bad i regi av borettslag.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget gjennom Sans Bygg AS.Borettslaget har alle dokumentene på rør og baderom

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Total rehabilitering av begge bad. Borettslag besitter all dokumentasjon.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluk på begge bad. Borettslag besitter all dokumentasjon

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt det elektriske på begge bad er totalrehabilitert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og sluttkontroll fra Trygg Elektro vedlagt.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alle rør og avløp i både leilighet og bygget er nytt av 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Sans Bygg utførte arbeidene i regi av borettslaget. Borettslaget besitter all dokumentasjon.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse el-arbeider ifm med oppussing av leilighet utover baderom.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring og rapport fra sluttkontroll

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Eidsiva utført eltilsyn. 23.08.2022.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Det er gjort arbeider i byggets felles garasjerom. Detaljerte beskrivelser av vedlikehold ble gjennomført i regi av borettslagets styre.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vet ikke hvilket firma det er, men borettslaget besitter all dokumentasjon.

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det ble observert et insekt i vinteren 2026. Anticimex kom og sprøytet gift under gulvlister i hele leiligheten. Siden det har det ikke blitt observert noe.

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 06.05.2026

Signert av *Edvard Bakke*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Kristiansands gate 12A, 0463 OSLO**	
Dato for energimerking **06.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-292047**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80544359**
Gårdsnummer **221**	Bruksnummer **247**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1980**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **60,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **60,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **212,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **212,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 760 kWh**

Kristiansands gate 12A, 0463 OSLO

Detaljering

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

Kristiansands gate 12A, 0463 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Privatmegleren Horisont
v/Kristoffer M Zaar Abrahamsen
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: kristoffer.zaar@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260041 . Vår ref.: 0427-1-4001 Dato: 04.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sageneterrassen Borettslag
Organisasjonsnr:	948471396
Andelseier:	Bakke, Edvard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4001
Adresse:	Kristiansands Gate 12 A, 0463 OSLO
Andelsnummer:	47
Gnr.	221
Bnr.	247

Borettsinnskudd: Kr. 97 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6596729.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Parkering: Det er en garasjeplass til hver leilighet. Beboer som flytter internt i Borettslaget har anledning til å beholde eksisterende parkeringsplass ved søknad til styret. - Sameie Gåbeinsletta: Eiendommen er seksjonert og Sagenterrassen Borettslag er en samleseksjon i Gråbeinsletta Sameie. De øvrige seksjoner er næringsseksjoner. - Rehabiliteringer/ prosjekter: På våren 2011 ble det innhentet tilstandvurdering av vann- og avløpsrørene i borettslaget. Forventet gjenstående levetid ble beregnet til ca. 5 år. Rørrehabiliteringen er underveis og lånopptak er fullt utbetalt og fordelt på andelene. - Se også siste innkalling til generalforsamling/ kontakt styret for informasjon rundt forestående rehabiliteringer. - Energimerking: Sageneterrassen borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt. - Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208200402

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	33 759 948,00
Innfrielsesdato:	30.01.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208203371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,08%
Restsaldo	6 184 076,00
Innfrielsesdato:	30.03.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 153,23,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820040; IN lån 2 - Akonto renter	1 507,48	
Lån nr: 9820820040; IN lån 2 - Akonto avdrag	489,03	
Lån nr: 9820820337; IN lån 1 - Akonto renter	297,46	
Lån nr: 9820820337; IN lån 1 - Akonto avdrag	290,26	
Felleskostnader	4 569,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 098,-
Fradragsberettigede kostnader:	24 131,-
Annen formue:	33 635,-
Gjeld:	429 484,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208200402
Restsaldo:	356 149,07
Kapitalkostnader:	1 677,27
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208203371
Restsaldo:	70 273,26
Kapitalkostnader:	495,01
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 426 422,33,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader

og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no eller telefon: 22 98 89 39.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Emil Christoffer Svartberg, e-post: sageneterrassen@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.

- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).

- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 427

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

7. mai 2025 kl. 19:00, Kaysalen Sagene Samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tidspunkt for varelevering Rema 1000
8. IN ordning knyttes til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Harald Furnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. styrets arbeid.pdf
2. 0427 Sageneterrassen Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000,-

Sak 7

Tidspunkt for varelevering Rema 1000

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken har tidligere vært behandlet på generalforsamlingen i 2022.

Etter møter med Rema 1000s daglige leder og en representant fra Rema sentralt, ble det på forsommeren 2022 enighet om at varelevering ikke skulle foregå mellom kl. 23:00 og 07:00. Jeg deltok selv i ett av disse møtene. Avtalen om støyreduksjonen skulle tre i kraft 1. august 2022, og ble i hovedsak overholdt av både ansatte og leverandører også gjennom juli.

Leveranser før kl. 07:00 ble dessverre gjenopptatt våren og sommeren 2024 og har fortsatt utover høsten og vinteren.

Eksempler på tidlige vareleveranser en tilfeldig uke i februar 2025:

• Mandag 10. februar: første leveranse kl. 05:55

• Lørdag 15. februar: første leveranse kl. 06:00, neste ankomst kl. 06:40

For beboere med soveromsvinduer ut mot Mogata medfører dette betydelig støy fra traller, ryggealarmer og lastebilmotorer ved ankomst og avreise.

I Oslo er støygrensen i boligområder mellom kl. 23:00 og 07:00 satt til maksimalt 55 dB(A).

Den 21. september 2024 informerte styrets leder på Facebook at styret har godkjent vareleveranser av ferskvarer til Rema før kl. 07:00. Jeg mener dette ikke samsvarer med verken generalforsamlingens vedtak i 2022 eller den inngåtte avtalen med Rema 1000 fra sommeren 2022. Det er heller ikke i overenstemmelse med bydelsoverlegens pålegg hos Rema på Torshov (se info under).

Når vi nå snart går mot en ny vår og sommer, hvor vinduene ofte står åpne, er det avgjørende å forhindre en repetisjon av tidligere og pågående støyplager. Erfaring tilsier at dette ikke løses av seg selv.

Relevant presedens:

Sameiet Torshov Torg opplevde en lignende problemstilling med varelevering til Rema 1000 i sitt bygg. Der grep bydelsoverlegen inn og påla Rema en rekke støydempende tiltak, noe som blant annet resulterte i at Rema måtte utsette åpningstiden, samt sette opp skilt for å informere leverandører om støyhensyn (se bilde nedenfor).

Styret har allerede tilgang til dokumentasjon fra Sameiet Torshov Torg.

Dersom Rema 1000 ikke kan opprettholde drift uten ferskvarer før kl. 07:00, bør de vurdere å tilpasse åpningstidene sine – slik Rema på Torshov har gjort.

Forslag til vedtak
Styret igangsetter umiddelbart dialog med relevante parter (Rema 1000, Oslo kommune, eier av lokalene, bydelsoverlegen m.fl.) for å få stanset vareleveranser til Rema i tidsrommet 23:00–07:00.

Sak 8

IN ordning knyttes til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Det tilknyttes IN ordning knyttet til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering

---

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mette Hamre Næss

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Christoffer Svartberg
- Emilie Løddesøl
- Kandidat velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Harald Furnes
- kandidat velges i møtet

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Paul Mastad
- Tone Hoemsnes

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Mette Hamre Næss

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Rathe

Styrets arbeid i perioden

Styret har bestått av leder, styremedlemmer og to varamedlem. Arbeidet mellom styremedlemmene ble fordelt med ansvarsområder som vaktmesterkontakt, HMS ansvarlig, Informasjonsansvarlig og ansvarlig for kontantkasse.
Det ble avholdt 8 styremøter inkl. 1 overtakelsesmøte med det gamle Styret og ekstraordinar generalforsamling om vann- og avløpsrør. I forbindelse med utskifting av vann- og avløpsrør er det til sammen 15 møter og 8 befaringer. Foruten byggemøter handler dette om avklarende møter og ulike møter knyttet opp mot ulike befaringer og løsninger. I tillegg har det vært avholdt 6 andre møter. Mye av informasjonsutvekslingen og arbeidet mellom styremedlemmene ble gjort via epost.
Styret har lagt vekt på informasjon og at beboerne skulle være fortløpende informert om saker som berører dem. I perioden 2024/25 er det kommet 2 utgaver av "Styret Informerer". Alle utgavene ble både hengt opp på oppslagstavla og lagt ut på borettslagets nettside: **www.sageneterrassen.no**. De er også distribuert i postkassen til de beboere som har ytret ønske om dette, og på e-post til de beboere som har ønsket det. I tillegg er de lagt ut på vår facebookside. Annen informasjon til beboere ble også hengt opp på oppslagstavla eller distribuert i postkassene. Gruppen på Facebook er aktiv, og 142 beboere er med i gruppen. Svært mange av våre 87 leiligheter er representert enten direkte i gruppen eller via noen nærstående.

Innflytting:

Gjennom 2024 fikk Sageneterrassen Borettslag nye beboere i kun 4 leiligheter. Dette er under halvparten av hva som har vært vanlig tidligere år. Det kan nok ha sammenheng med at det ikke ble lagt ut mye leiligheter i perioden med rehabilitering av vann- og avløpsrør.

Vaktmestertjenester:

Rutinemessig jobber ISS hos oss normalt 2 timer hver dag. Av de viktigste faste oppgavene nevnes søppelhåndtering, en fullstendig befaring av borettslaget 3 ganger i uken og strøing/måking. Når spesielle oppgaver skal gjøres leies ISS inn på timesbasis. Vi er godt fornøyde med den jobben ISS gjør.

Det er inngått avtale med eget firma om vasking – Ren Service AS.

For at vi skal kunne fange opp ulike behov i alle deler av Borettslaget, er vi avhengige av at vi får beskjed fra de som ser ting som burde vært gjort. Vi er derfor glade for alle som gir oss beskjed. Noen ganger må vi også bli minnet på ting som skulle vært brakt i orden.

Brannsikkerhet:

Våren 2016 engasjerte Styret et firma til å gjennomgå Borettslaget med tanke på brannsikkerhet. Vi fikk en rapport med ulike tiltak som måtte gjennomføres. Tiltakene er rangert i forhold til hvor viktige de ansees å være.

Styret har tatt utgangspunkt i rapporten og utbedrer forhold den peker på. Det har blitt etablert brannceller, f.eks i trappeoppgang og i rom for papiravfall. Her har mange opplevd at brannsikkerhet har gått på bekostning av lett tilgang.

Tidligere sto en beholder for papiravfall ved utgangen fra A-blokken.

Det er svært viktig at branndører holdes lukket til enhver tid av hensyn til brannsikkerhet. Vi oppfordrer alle beboere til å bidra.

Elektronisk postkasser og ringeklokker
Navn på postkasser og ringeklokker gjøres elektronisk. Det skal ikke være lapper eller skrift på postkasser eller ringeklokker. Dersom en beboer ønsker endret navn på postkasser eller ringeklokker, så send en melding til Styret. Et eksempel kan være dersom barn får nytt pass. I så fall kan navn endres midlertidig. Nye beboere vil normalt fanges opp, men en melding til Styret vil alltid være en fordel.

Ringeklokkene oppdateres ved hjelp av PC som kobles på. Gi gjerne beskjed til Styret litt i forkant av inn- og utflytting.

Fasaden:

I mai 2019 ble det avdekket at det var dårlig feste i spikerslag under platene over hovedinngangen. Platene her ble derfor skiftet ut. I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det er ikke avdekket flere steder med dårlig feste i løpet av 2023 eller 2024.

Vasking:

Vi benytter Ren renhold til vask av fellesarealer. Firmaet har også foretatt garasjevasken.

Skadedyr:
Det ble oppdaget møll i kjellerbodområdet i 2017. Skadedyrfirma (Anticimex) ble engasjert. Feller ble satt opp og basert på fangst av møll ble det vurdert å behandle hele bodområdet generelt og 5 boder spesielt. Alt innhold av tekstiler i de 5 mest berørte bodene ble frosset ned.
I ettertid er det igjen observert møll. Anticimex har uttalt at eneste måten å være sikker på å løse problemet, er å fryse ned alt i begge kjellerne. Styret har så langt vurdert at det vil bli for omfattende i forhold til nytten, men følger med. Det er for øvrig beboers ansvar å pakke inn det som evt. kan være utsatt for møll, på en forsvarlig måte slik at ikke møll får gjort skade.

Styret har mottatt beskjed om at enkelte beboere har observert det som kan være skjeggkre eller sølvkre. Når prosjektet med nye vann- og avløpsrør er ferdig vil vi kjøre en ny runde med feller for å avdekke status. Skjeggkre er ikke «farlig», og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves ubehagelig om det blir mange av dem. Ofte kommer de inn med pappesker o.l.

Det observeres fra tid til annen rotter utendørs. Vi har lagt ut gift, men man vil aldri helt bli kvitt problemet all den tid det er mye rotter i Oslo – også i Sagene Bydel. Det vi er blitt anbefalt for å gjøre vårt område mindre attraktivt, er å klippe høyt gress, luke godt og minimere mat til gnagere.

Det ble også foretatt en innvendig inspeksjon i ulike kjelleområder. Det ble da funnet gamle spor etter rotter, men ingen av nyere dato.

Treningsrom:
I løpet av høsten 2018 ryddet Styret på dugnad det tidligere vaktmesterrommet i kjelleren. Vegger og gulv ble malt av medlemmer i Styret og noen treningsapparater satt inn. Noe utstyr ble donert og noe utstyr måtte kjøpes. I perioden hvor treningsrommet ble etablert

og de første årene etter, var en til to Styremedlemmer aktivt interessert i trening og sto for det praktiske knyttet til innkjøp, vedlikehold og rengjøring. I Styreperioden 2023/24 har ikke det vært tilfelle, og treningsrommet har et etterslep på vedlikehold. Det anbefales at et Styremedlem i nytt Styre tar eierskap til treningsrommet og sørger for nødvendige oppgraderinger.

Vi gjør oppmerksom på at rommet primært er beregnet på voksne beboere og trening skjer på eget ansvar. Vi har kjøpt inn noen typer vekter som det er viktig brukes på korrekt måte. Det er også svært viktig at den som skal bruke utstyr på forhånd kontrollerer at utstyret er i orden.

Ungdom under 18 år anbefales å trene under tilsyn av voksne, og ungdom under 16 må ha tilsyn av en voksen.

Vedlikeholdsnøkkelen:
Vi bestilte i 2019 den såkalte vedlikeholdsnøkkelen fra OBOS. Det innebærer at de går gjennom hele bygget og lager en rapport knyttet til anbefalinger om hva som bør gjøres og når. Rapporten ble presentert i februar 2020.

Ut fra vedlikeholdsnøkkelen vil det første større tiltaket som må gjennomføres være vann- og avløpsrør. Styret har engasjert OBOS Prosjekt til å drive prosjektet.

Vann- og avløpsrør:
Høsten 2023 ble prosjektet knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør startet i fellesarealer i Gråbeinsletta Sameie. Foruten Sageneterrassen Borettslag er også OBOS og Rema berørt ved at rørene også går til dem.

Arbeidene i fellesarealene ble påbegynt sent i 2023 og arbeidene i leilighetene startet opp i begynnelsen av januar 2024 og ble ferdig sensommeren 2024.

Oppfølgingen av dette arbeidet har tatt mye tid. Styret har i denne perioden lagt ned veldig mye mer tid enn i et normalt år. Vi har også måttet ta fri fra jobb for å delta på byggemøter på dagtid.

Reparasjoner:
Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærverk. Etter at videokamera ble installert synes det som om problemene er blitt mindre. Men likevel har vi stadig behov for reparasjon av garasjeportene, og øvre port ble byttet ut våren 2023.

De to ytterste portene i nedre garasje tilhører Oslo Kommune v/Boligbygg. Vi har koblet våre fjernkontroller inn på mekanismen for å åpne portene automatisk.

Dørpumpen til hovedinngangsdøren er utsatt. Det skyldes at mange bruker makt for å åpne døren. Etter at de elektroniske låsene ble installert, måtte en av innstillingene for pumpen fjernes. Dette fordi det kunne oppstå situasjon med lukket dør og feil innstilling på bryter slik at døren ikke lot seg åpne utenfra.

Det er stadig behov for å gjøre noe med dører eller låser.

Videoovervåking:
Det ble i 2015 satt opp 8 Kamera i fellesarealene. De fordeler seg på 1 ved hovedinngangspartiet, 1 ved inngangspartiet til A-blokken, 5 i garasjene og 1 ved inngang til kjellerlokalene.

Overvåkingen har bidratt til at politiet har fått tilstrekkelig bevis til å dømme både lommetyver og en notorisk kriminell.

EL-biler

I 2020 kom nye regler som gjorde det obligatorisk å legge til rette for lading av el-bil i borettslaget. I løpet av 2020 ble det ble etablert løsning for lading av el-bil.

Beboere som ønsker å bestille lader for el-bil må bestille gjennom Styret for at garantien for anlegget skal gjelde. Ved senere installasjon av lader må dette gå gjennom styret pga garantien fra installatør.

I januar 2025 har firma som står for innkreving av kostnader fra brukere økt sine priser svært mye. Det jobbes med å finne en annen leverandør.

TV, internet

Avtalen med Telia ble fornyet for nye 3 år i oktober 2023. Avtalen innebærer videreføring av tidligere avtale og innebærer fleksibilitet. Hvis en beboer ikke ønsker TV-kanaler, kan det byttes ut med raskt bredbånd.

Pålegg:
Vi hadde ved inngangen til styreperioden ingen pålegg.

Rema:
Noen av våre leiligheter befinner seg rett over Rema. Det innebærer at det kan komme støy – spesielt ved varelevering. Styret har løpende dialog med Rema for å se hva som kan gjøres for å minimere støy, samtidig som butikken får de varene de trenger for å drive butikken.

Ved varelevering skal bilene slå av motoren. Stort sett skjer også dette, men av og til er det en sjåfør som lar motoren stå på når han lesser av varer. Når det skjer er det viktig å notere tidspunkt og bilnummer, så kan vi i Styret ta det videre med Rema. Det samme bør gjøres når varebilene sperrer ut-/innkjøring foran garasjen.

Økt omsetning innebærer også mer søppelhåndtering. Butikken har begrenset plass utenfor vareinngangen, og der er også rømningsveien fra vår garasje. Pga av ofte sperring av døren fra garasjen (rømningsvei) har REMA satt opp et gjerde for å hindre dette.

Det ble i 2022 avholdt møte med Rema der også regionsdirektør i Oslo deltok. Det ble lovet å tilpasse tider for varelevering slik at svært tidlige leveringer ikke skulle forekomme.

Rema fikk ny butikksjef i november 2023. Det har vært godt samarbeid med nåværende butikksjef.

Søppel:
Styret har mye unødvendig ekstraarbeid knyttet til kasting av søppel. I garasjene er vi pålagt (HMS) å ha en metallboks for å kunne kaste brannfarlig avfall. Boksene flyter likevel av og til over av ordinært avfall, og når de er fulle settes ofte avfall ved siden av. Dette gjør både at skadedyr kan komme, og at det avfallet boksene er beregnet for ikke får plass når det er behov for å kaste brannfarlig avfall.

Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både i kjellerganger, under trapper, i kjellerrom, i de tidligere kjølerommene og på søppelrommet. Ordinær søppeltømming omfatter kun det normale husholdningsavfallet som kastes i pose gjennom en av søppelsjaktene. Hvert år i forkant av dugnaden i mai bestiller vi en container eller to. Her kan alle beboere kassere mindre ting som ikke er ordinært søppel.

Vi oppfordrer beboere til å trykke sammen esker når de kastes i papiravfallet. Litt for ofte ser vi tomme esker ta opp urimelig mye plass i papircontainerne. Melkekartonger skal selvsagt skylles og trykkes flate før de kastes.

Dugnad og opprydding

Den tradisjonelle dugnaden i mai ble gjennomført 14. august. Vanligvis har vi forsøkt å arrangere dugnaden før 17. mai, i mai 2024 var arbeidene med vann- og avløpsrør fortsatt i full gang, så dugnaden ble utsatt til august. Det var som vanlig godt oppmøte. En gruppe jobbet ute med luking og andre nødvendige arbeider, og en gruppe som ryddet og kastet fra fellesområder og sykkelboden inne.

Nedløpsrør fra tak:

Taket i borettslaget er flatt. Når det regner, er det store mengder vann som skal ledes ned. Rørene som leder vannet ned var støpt inne i betong veggene. Vi opplevde i 2020 at en elektriker skulle montere en stikkontakt på en regnværsdag. Da han boret i veggen kom han i skade for å bore inn i et slikt nedløpsrør, slik at det begynte å lekke vann inn i leiligheten.

I forbindelse med prosjektet med vann- og avløpsrør er det laget nye løp for dette vannet. De nye nedløpsrørene fra tak følger nå den samme trasseen som stammene til de nye avløpsrørene.

Annet:
1.søndag i advent hadde vi tenning av julegranen.

Styret har ellers ivaretatt rutinemessige oppgaver som salg av nøkkelbrikker, garasjeleie og forefallende kontorarbeid.

Eiendomsskatt:
Oslo kommune har innført eiendomsskatt. Den første tiden, var mange av våre leiligheter er av en størrelse slik at de er like i nærheten av innslagspunktet. For 2025 får mange av våre leiligheter eiendomsskatt-

En typisk leilighet på 99 kvm vil hos oss i 2025 skattlegges for ca 2450 kroner. (dette er 340 kroner mindre enn i 2024)

Totalt beløp er 140 tusen kroner – en liten nedgang fra 2024.

Eiendomsskatten blir fakturert sammen med husleien fire ganger i året.

Prisstigning i samfunnet:
2024 ble i likhet med de to foregående år preget av at prisstigning tok seg betydelig

opp. Rentenivået har økt, noe som gir høyere kostnader knyttet til vårt lån.
Renovasjon øker i 2025 med xx% og vann- og avløp med xx%.

Andre viktige opplysninger

Det ble i 2014 opprettet en gruppe på Facebook for beboere i Sageneterrassen Borettslag. Gruppen er en lukket gruppe kun for borettslaget og den finnes her: https://www.facebook.com/groups/sageneterrassen/

Det anbefales at flest mulig beboere blir medlem av gruppen, for når informasjon skal gis raskt er dette den hurtigste måten å få ut informasjon på.

Gråbeinsletta Sameie ble en realitet 1. januar 2014. Sageneterrassen Borettslag er største seksjon og har 2 av fire Styremedlemmer. Harald Furnes er Styreleder og Mette Hamre Næss er styremedlem. De øvrige 2 medlemmene i Styret representerer hhv OBOS og Rema.

Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie – for 2024, er vedlagt.

Lukt:
Noen ganger registreres det lukt i ulike deler av Borettslaget. Problemet er størst i trappeoppgangen ved A-blokken.

Hovedårsak her er luken til søppelsjakten i 2. etasje. Når den luken ikke lukkes skikkelig, kommer lukt fra søppelrommet og ut i trappeoppgangen. Det er svært viktig å sørge for at luken lukkes skikkelig etter at man har kastet søppel.

En annen årsak er at noen ganger kastes søppel i papircontainerne nederst i trappen. Hvis det f.eks. kastes melkekartonger som ikke er skylt i forkant, tar det ikke lang tid før det lukter. Nok en kilde til lukt er dersom noen har montert noe på ventilasjonssystemet i egen leilighet. Da kan luftstrømmen snus og gå gal vei. De senere år er ventilasjonssystemet forbedret for å hindre lukt, og det er montert vifter i forbindelse med søppelsjaktene. Dette synes å virke etter hensikten.

Det er uansett viktig at beboere lukker søppellukene godt igjen etter at det er kastet søppel og at melkekartonger o.l. skyldes godt før de kastes.

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

Det ble i 2005 inngått et rettsforlik mellom Sageneterrassen borettslag og Drøbakgata borettslag angående leie av 16 plasser i nedre garasje, ytre del. Rettsforliket ga Drøbakgata borettslag en rett til å leie for kr 300 pr. mnd. pr plass i 15 år, med rett til forlengelse på alminnelige leievilkår for 10 år av gangen. Denne første perioden på 15 år gikk ut i 2020, og Styret er blitt enig med Drøbaksgata om ny 10-års avtale i henhold til rettsforliket fra 2005. Markedsleie ble vurdert å være 1500 pr. plass i måneden. Alle plassene leies ut samlet.

Grønt tak

Gjennom 2024 fortsatte det med dyrking på det grønne taket over Sagene Samfunnshus. Erfaringene er positive. Endel av våre beboere har tatt del i arbeidene på frivillig basis, og våre beboere har også kunnet forsyne seg av vekster fra taket.
Organisasjonen Oikos er ansvarlig for det grønne taket.

De som arbeider på det grønne taket, låner deler av en redskapsbod til oppbevaring av utstyr som benyttes på taket.

Ventilasjonssystemet:
Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Vi hadde den gang befaring i leiligheter og finjustering av hastighet for å finne best mulig hastighet. Det er likevel enkelte kanaler hvor noen leiligheter opplever svært sterk ventilasjon samtidig som andre leiligheter tilknyttet samme kanal knapt opplever ventilasjon i det hele tatt.

Kanalen i B-blokken nærmest heisene har vist seg utfordrende. Leiligheter på den kanalen har vært befart både av Styret og av GK. Det har dessuten vært foretatt undersøkelser med kamera i sjakten og det har vært undersøkt på taket. Hastigheten ble økt høsten 2020, men for noen beboere har det medført at trekken er i høyeste laget.

Vi minner om at det er strengt forbudt å koble vifter eller andre innretninger på ventilasjonssystemet. Det vil føre til at luftstrømmer endres – både i styrke og i retning. Det er viktig at avtrekksviftene heller ikke tildekkes. Siden både kjøkken og bad er på samme ventilasjonskanal, vil vi at anlegget virker som det skal.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld:
På en tidligere Generalforsamling er det vedtatt at Sageneterrassen Borettslag skulle inngå avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette ble gjennomført våren 2011. Bakgrunnen for tidspunktet var at balkongrehabiliteringen var ferdig og det samme var utskiftingen av heis. Dermed var antakelsen at det ikke var behov for ytterligere låneopptak de nærmeste årene. Det er bare noen beboere som har inngått IN-avtale. I forbindelse med utbyttingen av vann- og avløpsrør blir det foretatt et større låneopptak. Det vil være opp til våre beboere om nytt lån skal tas med inn i eksisterende IN-avtale.

Det ble på Generalforsamlingen for 2023 avholdt en rådgivende håndsopprekking hvorvidt lån etter prosjektet med utskifting av vann- og avløpsrør skulle inkluderes i IN-avtalen. Det var klart flertall for at det ønskes gjort, så Styret kommer snarlig til å gjennomføre det.

Oppussinger:
De seneste årene – med unntak av 2024 - har vi hatt stor utskifting av beboere. En del av de leilighetene som selges er leiligheter som har opprinnelig romløsning. Når noen flytter inn, blir det ofte en oppussing. Når man skal pusse opp en leilighet er det viktig å vise hensyn. I husordensreglene står det beskrevet når det er anledning til å foreta støyende arbeider. Men selv om man holder seg innenfor de angitte tidsrammer, er det god praksis å varsle sine naboer og/eller henge et oppslag på oppslagstavla.

Bandrom:
I kjelleren er et rom som kan benyttes for å øve musikk. Rommet står vanligvis avlåst, men man kan få tilgang ved å kontakte Styret.

Hobbyrom:

I kjelleren er et rom som kan benyttes f.eks. til å reparere en sykkel eller preparere ski. Rommet er en del av tilfluktsrommet.

Hjemmesider og facebook:
Vår hjemmeside er www.sageneterrassen.no og vi har opprettet en lukket gruppe på facebook for våre beboere. I skrivende stund er 117 av våre beboere med i gruppen. Når noe viktig skal informeres om vil informasjonen både komme på oppslagstavlen og på Facebook.

Dersom beboere har innspill til nyttig informasjon som burde legges ut der, er det veldig nyttig for Styret å få tips om det.

Styret har en egen E-post adresse: sageneterrassenbrl@gmail.com

Rehabil itering og større vedlikehold

2024 Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør
Nye nedløp for vann fra tak
2023 Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder
2023 Ny garasjeport øvre garasje
2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
2020 Oppgradering av hovedtavle
2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren
2019 Utskifting til nye branndører i trappeoppgang
2019 Utskiftning røykvarslere leiligheter
2018 Utskifting av samtlige leilighetsdører
2018 Utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
2017 Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert.
2017 Nytt ventilasjonssystem garasje
2017 Utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger
2017 Utskiftet blandeventil varmtvann
2017 Rens av ventilasjonssystemet
2017 Nytt gulvbelegg i fellesområdene.
2016 Utskifting av låssystem
2016 Utskifting av lysarmatur i garasjene
2016 Utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård
2015 Rehabilitering garasjegulv.
2015 Oppgradert lekeplassen.
2015 Porttelefoner skiftet ut.
2015 Installert kamera og videoovervåking.
2015 Skiftet postkassene.
2013 Brannsikring i alle leiligheter. Utskifting av røykvarslere og ettersyn av utstyr.
2012 Utskifting av dører og vinduer i hovedinngangspartiet, inngangen fra bakgården til A-blokken, og døren fra C-blokken (ved heisen) ut i bakgården.
2012 Utskifting av vifter i ventilasjonssystemet.
2011 Utskifting av radiosender i nedre garasje
2010 Nye heiser
2009 Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og dører. Utskifting av varmtvannsbereder.
2008 Ny garasjeport øvre garasje
2005 Nye røykvarsler og uttrekksslange i leilighetene.
2002 Rehabilitering garasjegulv
2001 – 2005 Skiftet stoppekran i leilighetene.
2000 Takomlegging
1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)

Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag 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 rettvisende 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 rettvisende 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.

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

Oslo, 10. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 818 310**	**4 307 399**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-39 681 330	-939 174
Tillegg for nye langsiktige lån	19	40 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-766 698	-299 849
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	19	-78 425	-109 745
Innsk. øremerk. bankkto		-5 070	-2 836
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		476 469	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-137 485
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-55 054**	**-1 489 089**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 763 256**	**2 818 310**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 942 496	6 148 543
Kortsiktig gjeld	-179 241	-3 330 233
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 763 256**	**2 818 310**

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		734 821	712 795	732 660	732 660
Innkrevde felleskostnader	2	5 588 052	5 673 020	6 111 340	9 544 000
Garasjer	10	303 720	303 720	303 720	304 000
Ladeinntekter EL-bil		43 042	46 003	0	25 000
Andre inntekter	3	232 118	60 266	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 901 753**	**6 795 804**	**7 147 720**	**10 605 660**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-31 725	-31 725	-32 000
Styrehonorar	5	-260 000	-225 000	-225 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-9 625	-9 625	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-166 710	-158 320	-167 000	-175 000
Konsulenthonorar	7	-11 068	-2 825	-15 000	-15 000
Kontingenter		-17 400	-17 400	-17 400	-17 000
Drift og vedlikehold	8	-39 688 034	-3 527 983	-42 000 000	-2 850 000
Kommunale avgifter	9	-159 072	-243 376	0	0
Kostnader sameie	23	-3 101 160	-2 073 825	-2 274 228	-2 500 000
Energi/fyring		-387 142	-431 258	-380 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-508 428	-504 864	-540 000	-525 000
Andre driftskostnader	11	-265 546	-316 836	-306 000	-348 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-44 610 844**	**-7 543 037**	**-45 966 353**	**-7 133 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-37 709 091**	**-747 233**	**-38 818 633**	**3 472 660**
Innbetalt andel fellesgjeld		78 425	109 745	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-37 630 666**	**-637 488**	**-38 818 633**	**3 472 660**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	111 353	111 886	0	0
Finanskostnader	13	-2 162 017	-413 572	-2 488 000	-2 697 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 050 664**	**-301 686**	**-2 488 000**	**-2 697 000**
ÅRSRESULTAT		**-39 681 330**	**-939 174**	**-41 306 633**	**775 660**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 346 235	0		
Udekket tap		-27 335 095	0		
Fra annen egenkapital		0	-939 174		

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 471 396, KUNDENR. 427

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	121 686	598 155
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Miljøbankkonto, øremerket		157 493	133 884
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 928 204**	**30 381 064**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		135 611	142 935
Andre kortsiktige fordringer	16	188 596	230 044
Driftskonto OBOS-banken		371 337	3 606 987
Sparekonto OBOS-banken		2 246 953	2 168 576
SUM OMLØPSMIDLER		**2 942 496**	**6 148 543**
SUM EIENDELER		**32 870 700**	**36 529 607**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Opptjent egenkapital		0	12 346 235
Udekket tap	17,18	-27 335 095	0
SUM EGENKAPITAL		**-27 326 395**	**12 354 935**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	46 942 335	7 787 458
Borettsinnskudd		12 926 400	12 926 400
Avsetning bomiljøtiltak	20	149 120	130 581
SUM LANGSIKTIG GJELD		**60 017 855**	**20 844 439**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		164 051	3 265 294
Påløpte renter		14 853	40 742
Påløpte avdrag		0	24 197
Annen kortsiktig gjeld	21	337	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**179 241**	**3 330 233**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 870 700**	**36 529 607**

Pantstillelse	22	65 926 400	25 926 400
Garantiansvar	23	3 128 201	89 106

Oslo, 12.03.2025
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Harald Furnes	Erling Knudsen	Trond Rathe
Hege Strand	Alexandra Wiland	Mette Hamre Næss

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 425 524
Eiendomsskatt	155 304
Lokaler	7 224
Kapitalkostnader på IN-lån	740 242
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-5 421
Overført til kapitalkostnader	-734 821
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 588 052**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Regnskapsførsel og adm.	33 696
Oppgradering av sikringsskap	160 500
Fakturering fjernkontroll	2 300
Tomteleie	27 436
Tryg Forsikring	8 186
SUM ANDRE INNTEKTER	**232 118**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 260 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 068
SUM KONSULENTHONORAR	**-11 068**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Aktivering i prosjektet, Oslo kommune	-1 241
Hovedentreprenør I, Gråbeinsletta Sameie (rørfornying)	-38 805 186
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-38 806 427**
Drift/vedlikehold bygninger	-56 551
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 131
Drift/vedlikehold heisanlegg	-682 747
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 256
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 216
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-64 706
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-39 688 034**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-159 072
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-159 072**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	303 720
SUM INNTEKTER GARASJER	**303 720**
SUM GARASJER	**303 720**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-13 700
Container	-14 891
Vaktmestertjenester	-2 075
Renhold ved firmaer	-213 245
Andre fremmede tjenester	-18 598
Andre kontorkostnader	-598
Bank- og kortgebyr	-2 439
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-265 546**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	23 440
Renter av sparekonto i OBOS-banken	83 447
Andre renteinntekter	4 466
SUM FINANSINNTEKTER	**111 353**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-440 784
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 721 233
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 162 017**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	29 085 030
SUM BYGNINGER	**29 085 030**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.221/bnr.247
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Kostpris	33 188	
Avskrevet tidligere	-33 187	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oslo Kommune	188 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**188 596**

NOTE: 17
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-27 928 469
Egenkapital fra IN tidligere	884 800
Egenkapital fra IN 2024	78 425
Reduksjon EK fra IN	-369 851
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-27 335 095**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-5 000 000	
Delutbetaling 2024	-35 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	472 661	
		-39 527 339
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig, 2009	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 327 742	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	294 037	
Nedbetalt tidligere, IN	884 800	
Nedbetalt i år, IN	78 425	
		-7 414 996
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 942 335**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-149 120
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-149 120**
BORETTSINNSKUDD	
Opprinnelig	-12 926 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 926 400**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto	-337
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-337**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	46 942 335
Beregnede IN-forpliktelser	593 374
TOTALT	**60 462 109**

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

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	**29 649 024**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 427 **Selskapsnavn:** SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 427
SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, Kaysalen, Sagene Samfunnshus. Kristiansands gate 2, 0463 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Endring av husordensregel
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 260.000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Styrets beretning for 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf
3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

Endring av husordensregel

Forslag fremmet av:
Magnus Resløkken Dahlseng:

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer

Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer Bruk av støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl 19.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00. Langvarige, støyende arbeider må forhåndsgodkjenes av styret.

Ved bygningsmessige endringer inne i leiligheten må styret konsulteres og tillatelse være innhentet før arbeidet igangsettes.

Begrunnelse: Det er mange småbarn hvor de fleste av de legger seg for å sove rundt kl.1830-1930. Vår erfaring er at boring, sliping av gulv m.m. gir så kraftig og intens lyd at det skremmer barna og gjør legging svært utfordrende. Vi ønsker å fremme et forslag om å begrense støyende arbeid til seinest kl.1900 og ikke kl.2000 som det er nå.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme i mot forslaget

Forslag til vedtak

Støyende arbeid er ikke tillat fra kl 19:00 til 08:00

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emil Christoffer Svartberg

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Ravn Rojahn
- Trond Rathe

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Linn Marianne Larssen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Emil Christoffer Svartberg

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Rathe

Styrets beretning for 2025

Styret besto frem til november av en styreleder, en nestleder, tre styremedlemmer og to varamedlemmer. I november ble et av styremedlemmene valgt til ny styreleder. Styret viser til godt samarbeid og god fordeling av arbeidsoppgaver.

Det ble avholdt 12 styremøter og 2 budsjettmøter. Fra 29.okt-1.nov ble det gjennomført en ekstraordinær generalforsamling for revisorbytte og valg av ny styreleder.

Styrets periode startet ved valg av et relativt nytt styre. Det var stor utskifting av styremedlemmer, og en styreleder som hadde sittet i mange år og ønsket å gi plassen videre. Styrets leder gikk inn som varamedlem og styrets tidligere nestleder gikk inn som leder for å sikre en god og trygg overføring av kunnskap. Dessverre gikk ikke dette som planlagt i det styrets leder, som holdt i det pågående arbeidet med bl.a. garasjerehabelitering og bytte av vaskefirma, brått og uventet gikk bort. Fordi mye av mailutvekslinger var skjedd via private kontoer har det gjenværende styret brukt mye tid på å nøste opp og rydde i avtaler som er gjort. Dette har minnet oss på viktigheten av å lagre all informasjon tilgjengelig for alle og vi har derfor satt i gang prosesser for gode rutiner for dokumentasjon av styrets arbeid.

Det har vært møter og befaring hver 14. dag i forbindelse med garasjerehabeliteringen, fra 15. september til 17. februar, samt ukentlig oppfølging og jevnlig dialog med Obos prosjekt. Alle rapporter blir lagret på Styrets Vibbo-side. Les mer under eget punkt.

Etter GF-vedtak om å stanse vareleveranser til Rema mellom 23-07 har det blitt igangsatt tiltak. Les mer under eget punkt.

Styret jobber for å få på plass gode rutiner for informasjonsflyt. Det har blitt publisert 2 utgaver av “Styret informerer”, som er en samling av informasjon og større saker styret jobber med. Disse har blitt publisert på Vibbo og oppslagstavla. I tillegg har styret brukt Vibbo for å kommunisere med beboerne. Både gjennom funksjonen “nyheter” som gir varsel på app og mail, samt “temasider” med mer generell informasjon om borettslaget. Temasidene er et pågående arbeid.

Frem til nyttår ble “Styret informerer” og annen fellesinformasjon også publisert i Facebook(FB)gruppen til borettslaget. Styret har avviklet FB som informasjonsplattform mellom styret og beboerne, og bruker i dag kun Vibbo og oppslagstavla for deling av informasjon. FB-gruppen har p.t. 146 medlemmer og representerer nesten alle 87 leiligheter i borettslaget, denne brukes aktivt til f.eks. nabovarsling og intern informasjonsdeling. Dette fungerer fint. Styret sitter fortsatt som administrator for gruppen for å passe på at alle medlemmer tilhører borettslaget.

I sommer ble det opprettet en FB-gruppe for bytting og deling av møbler og gjenstander. Denne drives av beboerne som et tillegg til byttehylle-systemet i 2. og 5. etg.

Ekstraordinært årsmøte 2025

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i 2025 for å godkjenne revisorbytte og for å velge ny styreleder etter Mette Hamre Næss' bortgang. 44 deltok.

- Styret innhentet priser fra 3 revisorfirma. Det er BDO, EY og PWC Assuranse AS. PWC Assuranse AS ble valgt som ny revisor.
- Emil Christoffer Svartberg ble valgt som fungerende styreleder frem til GF 2026.

Vasking av fellesarealer

Ren Service AS har hatt ansvaret for å vaske fellesarealer. Etter en lengre periode med dårlig utført arbeid har styret sagt opp avtalen og hentet inn tilbud fra andre vaskefirmaer. Tidligere styreleder, som holdt i kommunikasjonen, gikk bort i løpet av prosessen. Dette medførte forsinkelser.

Dokumentert oppsigelse ble sendt per e-post med gyldighet fra 1. desember 2025. Det var en 6 måneders oppsigelsestid. Med god dokumentasjon av dårlig utført arbeid og tydelig kommunikasjon fra styrets side i kombinasjon av fakturaer som ble holdt igjen for arbeid som ikke var utført, klarte styret å korte ned oppsigelsestiden til 3 mnd.

Borettslaget har nå inngått avtale med et nytt vaskefirma, Eurox. Disse var på plass fra uke 11.

Det utføres også årlig garasjevask. Her henter styret inn pristilbud fra flere aktører.

Garasjerehabilitering

Høsten 2025 var det planlagt følgende rehabilitering i garasjen vår:

- Garantireparasjon etter forrige rehabilitering
- Reparasjon av nye skader på dekket og skader på betongsøyler.
- Reparasjon av den katodiske beskyttelsen

I forbindelse med rehabiliteringen ble det oppdaget at garasjegulvet har startet å bøye seg. Derfor måtte statiker hentes inn for å gjøre målinger. Det ble konstatert at gulvet i øvre garasje ikke var sterkt nok til å tåle vekten av de nye og mye tyngre elbilene som det nå er blitt mange av uten tiltak. Det ble anbefalt en total utskifting av dekket samt å montere metalldragere i taket på nedre garasje. I tillegg ble det anbefalt å fjerne de tunge plantekassene i bakgården for å få ned vekten. Dette er et veldig kostnadskrevende tiltak og etter VVS-rehabiliteringen ønsker ikke styret å ta opp mer lån.

Styret ba om utredning av mindre kostbare løsninger. Det vi endte opp med er 6 søyler som støtter opp taket i nedre garasje. Dette er en midlertidig løsning inntil det kan gjøres en full rehabilitering av garasjen og bakgården samlet. For å sørge for sikker bruk av garasjen vil det også bli foretatt årlige målinger av statiker.

Tiltakene om søyler for å støtte opp og årlige måling fra statiker antas å være en løsning som vil kunne fungere i 8-10 år.

Prosjektet ble ledet av Obos Prosjekt v/Bjørn Hansen.

Rema: Naboforhold og støyreduserende tiltak

Styret har i løpet av driftsåret hatt et vedvarende fokus på støyproblematikk knyttet til varelevering hos Rema. For mange av beboerne har tidlig varelevering, spesielt i tidsrommet mellom kl. 06:00 og 07:00, vært en kilde til forstyrrelse av nattesøvnen.

Styret har valgt å prioritere en løsningsorientert og uformell dialog direkte med kjøpmannen. Formålet har vært å skape forståelse for beboernes situasjon uten å måtte gå veien om formelle klageinstanser i første omgang. Gjennom samtaler har styret formidlet konkrete tilbakemeldinger på hvilke typer støy som oppleves som mest belastende. Dette inkluderer spesielt tomgangskjøring, aggregatstøy og unødvendig hardhendt håndtering av traller og utstyr.

Kjøpmannen har fulgt opp saken internt og med transportselskapene. Dette har resultert i en viss forbedring når det gjelder sjåførenes rutiner. De har blitt flinkere til å slå av motorer og aggregater umiddelbart etter ankomst, noe som har redusert den konstante duren som tidligere preget morgenkvisten. Men vi er klar over at dette fortsatt ikke er nok.

Når det gjelder levering av ferske brødvarer, skjer dette fortsatt rundt kl. 06:00. Dette er en logistikkmessig utfordring som er vanskelig for butikken å endre på grunn av krav til ferske varer ved åpningstid. Styret vil imidlertid fortsette å overvåke at denne leveringen skjer så hensynsfullt som mulig.

Styret anser dialogen med REMA som god og konstruktiv. Vi vil fortsette å opprettholde kontakten med kjøpmannen for å sikre at de støyreduserende rutinene opprettholdes over tid, og for å se på eventuelle ytterligere tiltak som kan skjerme beboerne mot støy i de tidligste morgentimene.

Styret trenger likevel hjelp av beboerne som er rammet av støyen til å dokumentere klokkeslett og ta bilder av lastebilene i en lengre periode før vi eventuelt kan ta støyproblematikken videre til riktig instans i kommunen.

Generelt styrearbeid

Brannsikkerhet

I 2016 var et firma inne for å gjennomgå brannsikkerheten i borettslaget. Det ble skrevet en rapport med tiltak som måtte gjennomføres, rangert etter viktighet. Med utgangspunkt i rapporten ble det etablert brannceller i trappeoppgang og rom for papiravfall. Fra tidligere styre og i brev fra beboerne har vi forstått at det oppleves som at brannsikkerhet går på bekostning av lett tilgang. Dette ønsker det nye styret å gjøre noe med.

Det er bestilt nye branndører inn mot trappeløpet i A og C, da disse er utdaterte, tunge og ødelagte tredører.

Det er 10 år siden forrige rapport, og vi kommer derfor til å bestille en ny rapport i løpet av 2026.

Innflytting

Gjennom 2025 fikk Sageneterrassen brl. nye beboere i 10 leiligheter. Dette er over dobbelt så mange som i fjor, men også nærmere det som har vært vanlig tidligere år før rehabiliteringsprosjektet for vann- og avløpsrør ble igangsatt.

Vaktmestertjenester

Rutinemessig jobber ISS hos oss normalt 2 timer hver dag. Av de viktigste faste oppgavene nevnes søppelhåndtering, en fullstendig befaring av borettslaget 3 ganger i uken og strøing/måking. Når spesielle oppgaver skal gjøres leies ISS inn på timebasis. Vi er godt fornøyde med jobben ISS gjør.

Elektronisk postkasser og ringeklokker

Det er styrets jobb å oppgradere navn på postkasser og ringeklokker. Dette gjøres elektronisk. Det er ikke tillatt å henge opp egne lapper på postkasser eller ringeklokker. Send en mail til styret via Vibbo for å melde inn endringer. Det er maks 32 tegn postkasse. Ringeklokkesystemet er gammeldags og krever en pc med riktig programvare. Gi derfor beskjed i god tid.

Fasade

I mai 2019 ble plater over hovedinngangen skiftet ut etter at det ble oppdaget dårlig feste i spikerslag under platene. I 2020 måtte noen plater utbedres høyt oppe på fasaden i blokk A. Det er ikke avdekket flere steder med dårlig feste i løpet av 2023-25.

Skadedyr

I 2017 ble det oppdaget møll i kjellerbodområdet. Skadedyrfirmaet Anticimex ble engasjert. Det har ikke blitt observert møll i 2025, men beboere bes følge med og ta forholdsregler mot skadedyr.

Fra tid til annen er det observert rotter utendørs. Det er lagt ut gift, og borettslaget blir anbefalt å gjøre området mindre “attraktivt” ved å klippe høyt gress, luke godt og minimere mat til gnagerne. Det er ikke funnet spor av rotter innendørs av nyere dato.

I løpet av 2025 og fra tidligere styreberetninger er det henvist til funn av skjeggkre og sølvkre. Kre er ikke “farlig” og skader ikke bygningen, klær e.l., men det kan oppleves som ubehagelig om det er mange av dem. De kommer ofte inn med pappesker og trives der det er mørkt og fuktig (f.eks. bad). Styret oppfordrer beboerne til å ta forholdsregler, kjøpe feller og kartlegge funn av kre. Vi kan engasjere skadedyrfirma for fellesområdene i bygget dersom problemet blir for stort.

Lukt

Noen ganger registreres det lukt i ulike deler av borettslaget. Problemet er størst i trappeoppgangen ved A-blokken. Hovedårsak her er luken til søppelsjakten i 2. etasje. Når luken ikke lukkes skikkelig, kommer lukt fra søppelrommet og ut i trappeoppgangen. Det er svært viktig å sørge for at luken lukkes skikkelig etter at man har kastet søppel. En annen årsak er at noen ganger kastes søppel i papircontainerne nederst i trappen. Hvis det f.eks. kastes melkekartonger som ikke er skylt i forkant, tar det ikke lang tid før det lukter. Nok en kilde til lukt er dersom noen har montert noe på ventilasjonssystemet i egen leilighet. Da kan luftstrømmen snus og gå gal vei. De senere år er ventilasjonssystemet forbedret for å hindre lukt, og det er montert vifter i forbindelse med søppelsjaktene. Dette synes å virke etter hensikten. Det er uansett viktig at beboere lukker søppellukene godt igjen etter at det er kastet søppel og at melkekartonger o.l. skyldes godt før de kastes.

Ventilasjonssystemet

Ventilasjonssystemet ble skiftet ut i perioden 2012/13. Det ble skiftet to vifter i 2025.
Det er strengt forbudt å koble vifter eller andre innretninger på ventilasjonssystemet, da det vil føre til at luftstrømmer endres – både i styrke og i retning. Det er viktig at avtrekksviftene heller ikke tildekkes. Mer info om ventilasjon ligger på Vibbo.

Vann- og avløpsrør

Fra 2023-24 ble alle vann- og avløpsrør i fellesarealer for Gråbeinsletta Sameie. Alle badene i borettslaget ble også totalrenovert.

- Alle beboere har fått mulighet til å registrere eventuelle feil og mangler i forbindelse med våtromsrehabeliteringen. Obos prosjekt samlet informasjonen, og SANS bygg fikk frist til 1.mars på å starte utbedring.

Sommeren 2025 var det en større lekkasje fra Rema ned til rommet inn til treningsrom, bodområde og garasje. Lekkasjen skyldtes manglende membran på Rema og en ødelagt maskin.

I løpet av 2026 vil det bli gjennomført en rørskylling av rørene som tar overvann fra bakgården gjennom garasjen. Disse blir tunge av salt, sand og skitt.

Vedlikeholdsnøkkel

Styret har satt opp en prioritert liste over vedlikehold som må gjøres i borettslaget. Vi har også sett på hva borettslaget kan løse på f.eks. dugnad. Vår vurdering er at det kommer noen større prosjekter i løpet av de neste 5-10 årene, blant dem er bakgården, garasjerehabelitering og utbytting av vinduer.

Reparasjoner

Garasjeport

- Garasjeportene er stadig utsatt. I nedre garasje er det i perioder innbruddsforsøk og hærverk. Etter at videokamera ble installert, synes problemet å ha blitt mindre. Likevel er det stadig behov for reparasjon av garasjeportene.
- Øvre port ble byttet ut i 2023. I 2025 ble de to nederste leddene byttet etter en påkjørsel av bil med takstativ, denne kostnaden ble dekket av påkjørers forsikring.
- De to ytterste portene i nedre garasje tilhører Oslo kommune v/Boligbygg. Vi har koblet våre fjernkontroller inn på mekanismen for å åpne portene automatisk.

Dørpumper og dører

- Dørpumpen til hovedinngangsdøren er utsatt. Det skyldes at mange bruker makt for å åpne døren. I 2025 måtte dørpumpen festes på nytt i inngangspartiet.
- Etter innbruddsforsøk ble branndøren til krypkjelleren byttet ut i 2025. Dette ble dekket av forsikring.
- Det er satt låseslag på flere dører for å sikre mot innbrudd.

Ventilasjon

- I 2025 ble to av viftene i ventilasjonsanlegget byttet.

Heis

- Det er jevnlig vedlikehold av heiser.

Videoovervåking

I 2015 ble det satt opp 8 kameraer i fellesarealene. De fordeler seg på 1 ved hovedinngangspartiet, 1 ved inngangspartiet til A-blokken, 5 i garasjene og 1 ved inngang til kjellerlokalene.Styret bruker videoovervåkning i forbindelse med hendelser.

EL-biler

I 2020 kom nye regler som gjorde det obligatorisk å legge til rette for lading av el-bil i borettslaget. Beboere som ønsker å bestille lader for el-bil må bestille gjennom styret for at garantien for anlegget skal være gyldig - dette gjelder også senere installasjon av lader.

Stømforbruket ved lading blir registrert og kostnader regnet ut av et firma som heter Hageland IT. Kostnadene består av spotpris + nettleie, effektledd etc. Denne tjenesten heter

Ladeland og kostnader for driften belastes borettslaget. Vi har lagt på et påslag pr. kWh på 10 øre for å dekke inn denne kostnaden. Faktura blir sendt ut til alle brukere fra Hageland IT. De følger også opp at regninger blir betalt. Denne tjenesten heter Betaland. Fakturaavgift for denne tjenesten er på 25 kr. og belastes hver bruker.

Søppel

Det er mye unødvendig ekstraarbeid knyttet til kasting av søppel:

- Avfallssjakten fylles av store ting f.eks. pizzaesker, isopor e.l. som tetter den. Da fylles røret med avfall og blir en potensielt grisete og kjip jobb å rydde opp etter.
- I garasjene er borettslaget pålagt (HMS) å ha en metallboks for å kunne kaste brannfarlig avfall. Når boksene fylles av ordinært avfall eller avfall settes på siden av boksene, så gjør det at faktisk brennbart avfall ikke får plass. I tillegg er søppel som står for seg selv attraktivt for skadedyr.
- Alt for ofte opplever vi at søppel og gjenstander som skal kasseres bare settes i kjellerganger/bodområder - litt ute av syne. Styret tar av og til en innsats for å fjerne slikt søppel, men vi presiserer at det ikke er tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealene. Dette gjelder både i kjellerganger, under trapper, i kjellerrom, i de tidligere kjølerommene og på søppelrommet.
- Ordinær søppeltømming omfatter kun det normale husholdningsavfallet som kastes i pose gjennom en av søppelsjaktene.
- Pappesker ++ må presses sammen/brettes før det kastes i pappavfall.

Hvert år i forkant av dugnaden i mai bestiller vi en container eller to. Her kan alle beboere kassere mindre ting som ikke er ordinært søppel.

Dugnad og opprydding

Det blir avholdt dugnad 7.mai. Da rydder vi fellesområder, uteområder og beboerne får mulighet til å rydde bodene sine for gjenstander så langt det er plass i containerne som er bestilt inn.

Beredskap

Borettslagets bodområde er også tilfluktsrom. Det betyr at det skal kunne klargjøres for bruk innen 72 timer. Derfor er det viktig at beboerne hjelper til med å vedlikeholde området en selv disponerer. Beboerne er selv ansvarlige for å holde seg oppdatert på gjeldende anbefalinger og å ha et eget beredskapslager.

Annet

1. søndag i advent hadde vi tenning av julegranen, dette ble en hyggelig begivenhet.
Styret har ellers ivaretatt rutinemessige oppgaver som salg av nøkkelbrikker, garasjeleie og forefallende kontorarbeid.

Eiendomsskatt

I februar 2026 mottok vi eiendomsskatten. Totalt skal borettslaget betale kr 104 997,-, noe som er mindre enn for 2025. Den største leiligheten som ikke skal betale er på 69 kvm. En for oss typisk leilighet er på 99 kvm, og de vil i 2026 betale 1863 kroner, som er lavere enn i 2025. Eiendomsskatten blir fakturert sammen med felleskostnad 4 ganger i året.

Prisstigning i samfunnet

2025 ble i likhet med de tre foregående år preget av at prisstigning tok seg betydelig opp. Rentenivået har heldigvis gått litt ned, noe som er positivt for IN-lånet og fellesgjelden. Prisøkning for renovasjonsgebyr 2025: Husholdningsavfall: 5%. Vann- og avløpsgebyrene har økt for 2025. Vanngebyret med 27,4%, og avløpsgebyret med 4,2%.

Norgespris

Styret har valgt Norgespris på strøm til borettslagets felles strøm.
(Varmtvann, elbil lading, belysning av fellesarealer etc)

Andre viktige opplysninger

Gråbeinsletta Sameie ble opprettet 1.1.2014. Sageneterrassen Borettslag er største seksjon og har 2 av 4 styremedlemmer. Trond Rathe er styreleder og Harald Furnes er styremedlem. De øvrige 2 medlemmene i styret representerer hhv OBOS og Rema. Årsberetningen for Gråbeinsletta Sameie 2025, er vedlagt.

Sageneterassen Borettslag på Facebook

Det ble i 2014 opprettet en gruppe på Facebook for beboere i Sageneterrassen Borettslag. Gruppen er en lukket gruppe kun for borettslaget og den finnes her:
https://www.facebook.com/groups/sageneterrassen/

Styret sitter som admin i gruppen for å passe på at det kun er beboere som har tilgang. Dette er en fin måte å få gitt ut nabovarsel eller til å be om hjelp på en rask og effektiv måte.

Fra 1.1.2026 deles ikke informasjon til og fra styret i denne gruppen, men på Vibbo.

Sagenereassen Borettslag på Vibbo

Styret har i løpet av 2025/26 tatt i bruk VIBBO som kommunikasjonskanal med beboerne. Ved nyttårsskiftet ble FB faset ut som informasjonskanal da styret kunne se at alle beboere fikk informasjon gjennom Vibbo. Vi opplever det som en generelt tryggere og bedre kanal for informasjonsflyt.

På Vibbo har styret også tilgang til å legge ut informasjon knyttet til ulike temaer. Her har vi opprettet temaer med generell info om avfallshåndtering, brannsikring og ventilasjon. Mer kommer.

Parkeringsleie til Drøbakgata borettslag

Det ble i 2005 inngått et rettsforlik mellom Sageneterrassen borettslag og Drøbakgata borettslag angående leie av 16 plasser i nedre garasje, ytre del. Rettsforliket ga Drøbakgata borettslag en rett til å leie for kr 300 pr. mnd. pr plass i 15 år, med rett til forlengelse på alminnelige leievilkår for 10 år av gangen. Denne første perioden på 15 år gikk ut i 2020, og styret er blitt enig med Drøbaksgata om ny 10-års avtale i henhold til rettsforliket fra 2005. Markedsleie ble vurdert å være 1500 pr. plass i måneden. Alle plassene leies ut samlet.

Grønt tak

Gjennom 2025 fortsatte det med dyrking på det grønne taket over Sagene Samfunnshus. Erfaringene er positive. En del av våre beboere har tatt del i arbeidene på frivillig basis, og våre beboere har også kunnet forsyne seg av vekster fra taket. Organisasjonen Oikos er ansvarlig for det grønne taket. De som arbeider på det grønne taket, låner deler av en redskapsbod til oppbevaring av utstyr som benyttes på taket.

IN-lån

På årsmøtet i 2025 ble det vedtatt at det knyttes IN-ordning til låneopptak i forbindelse med VVS rehabiliteringen. IN-lån 2 ble aktivisert fra oktober 2025. Det ligger en egen temaside om IN-lån på Vibbo med info om hvordan man nedbetaler sin andel.

Oppussinger

De seneste årene – med unntak av 2024 - har vi hatt stor utskifting av beboere. En del av leilighetene som selges er leiligheter med opprinnelig romløsning. Når noen flytter inn, blir det ofte en oppussing. Når man skal pusse opp en leilighet er det viktig å vise hensyn. I husordensreglene står det beskrevet når det er anledning til å foreta støyende arbeider. Men selv om man holder seg innenfor de angitte tidsrammer, er det god praksis å varsle sine naboer og/eller henge et oppslag på oppslagstavla.

Rom som beboerne kan disponere

Bandrom

I kjelleren er et rom som kan benyttes for musikkøving. Rommet står vanligvis avlåst, men man kan få tilgang ved å kontakte styret.

Hobbyrom/”verksted”

I kjelleren er et rom som kan benyttes f.eks. til å reparere en sykkel eller preparere ski. Rommet er en del av tilfluktsrommet.

Treningsrom

I 2018 ble det tidligere vaktmesterrommet i kjelleren gjort om til treningsrom. Det ble donert og kjøpt utstyr til rommet, og arbeidet ble gjort på dugnad. I perioden 2018-2023 var det to styremedlemmer som brukte treningsrommet aktivt og da tok ekstra ansvar for vedlikehold, rengjøring og innkjøp. Etter dette har beboerne selv tatt ansvar, men det anbefales av styret at noen som benytter seg av rommet jevnlig følger ekstra opp med tanke på vedlikehold osv.

Ungdom under 18 år anbefales å trene under tilsyn av voksne og ungdom under 16 må ha tilsyn av voksne.

Styret anbefaler at det ikke skal være maskiner i treningsrommet som krever mye vedlikehold og strøm av hensyn til HMS og manglende oppfølging.

Rehabelitering og større vedlikehold
2025 Rehabelitering av garasjeanlegg
2024 Rehabilitering av samtlige bad i Borettslaget grunnet nye vann- og avløpsrør. Nye nedløp for vann fra tak.
2023 Utskifting av vann- og avløpsrør i alle fellesområder
2023 Ny garasjeport øvre garasje
2020 Etablert opplegg for lading av el-bil i garasjene
2020 Oppgradering av hovedtavle
2020 Røykluker i trappeoppgangene byttet ut
2020 Etterfestet plater på hele A-blokken
2019 Reparert fasaden over hovedinngangsdøren
2019 Utskifting til nye branndører i trappeoppgang
2019 Utskiftning røykvarslere leiligheter
2018 Utskifting av samtlige leilighetsdører
2018 Utskifting av gulvbelegg i ganger og trappeoppgang, men ikke baktrapp i blokk C.
2017 Utbedret skader i mur mellom A- og B-blokken. Stålbukk med ekstra bæring montert.
2017 Nytt ventilasjonssystem garasje
2017 Utskifting av belysning i fellesarealer og trappeoppganger
2017 Utskiftet blandeventil varmtvann
2017 Rens av ventilasjonssystemet
2017 Nytt gulvbelegg i fellesområdene.
2016 Utskifting av låssystem
2016 Utskifting av lysarmatur i garasjene
2016 Utbedring av 3 lekkasjer fra bakgård
2015 Rehabilitering garasjegulv.
2015 Oppgradert lekeplassen.
2015 Porttelefoner skiftet ut.
2015 Installert kamera og videoovervåking.
2015 Skiftet postkassene.
2013 Brannsikring i alle leiligheter. Utskifting av røykvarslere og ettersyn av utstyr.
2012 Utskifting av dører og vinduer i hovedinngangspartiet, inngangen fra bakgården til A-blokken, og døren fra C-blokken (ved heisen) ut i bakgården.
2012 Utskifting av vifter i ventilasjonssystemet.
2011 Utskifting av radiosender i nedre garasje
2010 Nye heiser
2009 Rehabilitering av balkonger. Nye vinduer og dører. Utskifting av varmtvannsbereder.

2008 Ny garasjeport øvre garasje
2005 Nye røykvarslere og uttrekksslange i leilighetene.
2002 Rehabilitering garasjegulv
2001 – 2005 skiftet stoppekran i leilighetene.
2000 Takomlegging
1999 Skiftet vinduer (ikke på balkong)

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948471396, KLIENTNR. 427

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 763 256**	**2 818 310**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 450 093	-39 681 330
Tilbakeføring av avskrivning	14	1	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	40 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-871 839	-766 698
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-78 425
Innsk. øremerk. bankkto		-4 499	-5 070
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	476 469
Økning egenkapital i fellesanlegg		-323 031	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**250 725**	**-55 054**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 013 980**	**2 763 256**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 327 113	2 942 496
Kortsiktig gjeld		-1 313 133	-179 241
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 013 980**	**2 763 256**

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948471396, KLIENTNR. 427

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 398 645	0	0	3 347 000
Innkrevde felleskostnader	2	6 400 692	6 356 569	6 693 000	5 975 000
Garasjer		0	303 720	304 000	304 000
Ladeinntekter elbil		67 855	43 042	0	0
Andre inntekter	3	3 612 370	198 422	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 479 562**	**6 901 753**	**6 997 000**	**9 626 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-32 000	-36 660
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-260 000
Avskrivninger	14	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 500	-9 625	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-173 380	-166 710	-175 000	-182 875
Konsulenthonorar		-40 075	-11 068	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-3 385 331	-39 688 034	-2 000 000	-1 060 000
Forsikringer		-3 711	0	0	0
Kommunale avgifter	8	-139 497	-159 072	0	0
Kostnader sameie	22	-2 192 948	-3 101 160	-2 274 000	-2 387 700
Energi/fyring	9	-468 211	-387 142	-380 000	-380 000
TV-anlegg/bredbånd		-524 947	-508 428	-562 000	-700 452
Andre driftskostnader	10	-421 454	-282 946	-332 000	-338 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 656 715**	**-44 610 844**	**-6 040 000**	**-5 371 887**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		**3 822 847**	**-37 709 091**	**957 000**	**4 254 113**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	78 425	0	0
DRIFTSRESULTAT		**3 822 847**	**-37 630 666**	**957 000**	**4 254 113**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	119 506	111 353	0	0
Finanskostnader	12	-2 587 998	-2 162 017	-5 393 000	-2 340 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 468 492**	**-2 050 664**	**-5 393 000**	**-2 340 000**
ÅRSRESULTAT		**1 354 355**	**-39 681 330**	**-4 436 000**	**1 914 113**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		0	-39 681 330		
Til annen egenkapital:		1 354 355	0		

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948471396, KLIENTNR. 427

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	29 085 030	29 085 030
Tomt		563 994	563 994
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	444 717	121 686
Andre varige driftsmidler	14	0	1
Øremerkede bankinnskudd		189 396	157 493
SUM ANLEGGSMIDLER		**30 283 137**	**29 928 204**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		76	0
Forskuddsbetalte kostnader		153 319	135 611
Andre kortsiktige fordringer	15	380 104	188 596
Driftskonto OBOS-banken		2 594 177	371 337
Sparekonto OBOS-banken		1 199 436	2 246 953
SUM OMLØPSMIDLER		**4 327 113**	**2 942 496**
SUM EIENDELER		**34 610 250**	**32 870 700**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 87 * 100		8 700	8 700
Annen egenkapital	16,17	-25 980 740	-27 335 095
SUM EGENKAPITAL		**-25 972 040**	**-27 326 395**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	46 070 496	46 942 335
Borettsinnskudd	19	12 926 400	12 926 400
Annen langsiktig gjeld		176 524	149 120
SUM LANGSIKTIG GJELD		**59 173 420**	**60 017 855**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 395 551	164 051
Påløpte renter		13 101	15 190
Annen kortsiktig gjeld	20	219	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 408 871**	**179 241**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**34 610 250**	**32 870 700**
Pantstillelse	21	65 926 400	65 926 400
Garantiansvar	22	193 134	3 128 201

Oslo, 26.03.2026
Styret i Sageneterrassen Borettslag

Emil Christoffer Svartberg Kent-Amar Eriksen Trond Rathe

Emilie Marie Løddesøl

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	139 927
Felleskostnader	5 968 128
Forretningslokale	7 224
Garasje	285 413
Kapitalkostnader IN I	725 479
Kapitalkostnader IN II	666 350
Reg.kapitalkostnader IN I	-3 761
Reg.kapitalkostnader IN II	10 577
Fratrekk kapitalkostnader	-1 398 645
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 400 692**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

VVS Rehabilitering	3 509 427
Adm.Honorar	34 943
Charge365	42
Tomtleie	28 451
Portåpner	3 500
TRYG forsikring	36 000
Ørekorreksjon	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**3 612 370**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-260 000
SUM STYREHONORAR	**-260 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 485

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt	-551 873
Hovedentreprenør I, Ødegård og Lund AS	-262 500
Garasjer, CONSOLVO AS	-1 748 089
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-2 562 462**
Drift/vedlikehold bygninger	-137 153
Drift/vedlikehold elektro	-157 155
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 836
Drift/vedlikehold heisanlegg	-194 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 775
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-171 497
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-155 860
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 385 331**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-139 497
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-139 497**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-468 211
SUM ENERGI / FYRING	**-468 211**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-6 950
Container	-14 903
Lyspærer og sikringer	-1 734
Renhold ved firmaer	-249 386
Andre driftskostnader	-106 077
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 485
Andre kontorkostnader	-21 052
Kontingenter	-17 400
Bank- og kortgebyr	-2 452
Øreavrunding	-16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-421 454**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 209
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	45 583
Andre renteinntekter	13 733
SUM FINANSINNTEKTER	**119 506**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-2 183 247
Pantegjeldsrenter	-404 751
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 587 998**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	29 085 030
SUM BYGNINGER	**29 085 030**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.221/bnr.247
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelskur		
Tilgang 2018	33 188	
Avskrevet tidligere	-33 187	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-1**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Oslo Kommune	366 926
Til gode av eierne	13 178
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**380 104**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-26 540 049
Egenkapital fra IN tidligere år	963 225
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-395 216
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-25 972 040**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-5 000 000
Delutbetaling 2024	-35 000 000
Nedbetalt tidligere	472 661

Nedbetalt i år	554 872	
		-38 972 467
OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,08 %. Løpetiden er 31 år.		
Opprinnelig 2009	-13 000 000	
Nedbetalt tidligere	5 585 004	
Nedbetalt i år	316 967	
		-7 098 029
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-46 070 496**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-12 926 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-12 926 400**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	-219
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-219**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	12 926 400
Pantelån	46 070 496
Beregnede IN forpliktelser	568 009
TOTALT	**59 564 905**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	29 085 030
Tomt	563 994
TOTALT	**29 649 024**

NOTE 22
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 89,51 % av Gråbeinsletta Sameie. Ihht vedtektsfestet fordeling av kostnader i sameiet svarer kostnader i sameiet svarer borettslaget for 86,1%.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Gråbeinsletta Sameie som utgjør kr 193 134

Selskapets andel i Gråbeinsletta Sameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Gråbeinsletta Sameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til generalforsamlingen i Sageneterrassen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sageneterrassen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 rettvisende 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 9. April 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26
Selskapsnummer: 427 **Selskapsnavn:** SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for SAGENETERRASSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948471396
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 18:00, Kaysalen Sagene Samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Harald Furnes er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Paul Mastad er valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 260 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Tidspunkt for varelevering Rema 1000

Saken har tidligere vært behandlet på generalforsamlingen i 2022.

Etter møter med Rema 1000s daglige leder og en representant fra Rema sentralt, ble det på forsommeren 2022 enighet om at varelevering ikke skulle foregå mellom kl. 23:00 og 07:00. Jeg deltok selv i ett av disse møtene. Avtalen om støyreduksjonen skulle tre i kraft 1. august 2022, og ble i hovedsak overholdt av både ansatte og leverandører også gjennom juli.

Leveranser før kl. 07:00 ble dessverre gjenopptatt våren og sommeren 2024 og har fortsatt utover høsten og vinteren.

Eksempler på tidlige vareleveranser en tilfeldig uke i februar 2025:

• Mandag 10. februar: første leveranse kl. 05:55

• Lørdag 15. februar: første leveranse kl. 06:00, neste ankomst kl. 06:40

For beboere med soveromsvinduer ut mot Mogata medfører dette betydelig støy fra traller, ryggealarmer og lastebilmotorer ved ankomst og avreise.

I Oslo er støygrensen i boligområder mellom kl. 23:00 og 07:00 satt til maksimalt 55 dB(A).

Den 21. september 2024 informerte styrets leder på Facebook at styret har godkjent vareleveranser av ferskvarer til Rema før kl. 07:00. Jeg mener dette ikke samsvarer med verken generalforsamlingens vedtak i 2022 eller den inngåtte avtalen med Rema 1000 fra sommeren 2022. Det er heller ikke i overenstemmelse med bydelsoverlegens pålegg hos Rema på Torshov (se info under).

Når vi nå snart går mot en ny vår og sommer, hvor vinduene ofte står åpne, er det avgjørende å forhindre en repetisjon av tidligere og pågående støyplager. Erfaring tilsier at dette ikke løses av seg selv.

Relevant presedens:

Sameiet Torshov Torg opplevde en lignende problemstilling med varelevering til Rema 1000 i sitt bygg. Der grep bydelsoverlegen inn og påla Rema en rekke støydempende tiltak, noe som blant annet resulterte i at Rema måtte utsette åpningstiden, samt sette opp skilt for å informere leverandører om støyhensyn (se bilde nedenfor).

Styret har allerede tilgang til dokumentasjon fra Sameiet Torshov Torg.

Dersom Rema 1000 ikke kan opprettholde drift uten ferskvarer før kl. 07:00, bør de vurdere å tilpasse åpningstidene sine – slik Rema på Torshov har gjort.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret igangsetter umiddelbart dialog med relevante parter (Rema 1000, Oslo kommune, eier av lokalene, bydelsoverlegen m.fl.) for å få stanset vareleveranser til Rema i tidsrommet 23:00–07:00.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. IN ordning knyttes til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering

> **Forslag til vedtak:**
> Det tilknyttes IN ordning knyttet til lånopptak i forbindelse VVS rehabilitering
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Hamre Næss

Følgende stilte til valg:
Mette Hamre Næss

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Emilie Løddesøl
Kent-Amar Eriksen
Emil Christoffer Svartberg

Følgende stilte til valg:
Emilie Løddesøl
Kent-Amar Eriksen
Emil Christoffer Svartberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Harald Furnes
Hege Strand

Følgende stilte til valg:
Harald Furnes
Hege Strand

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Hoemsnes

Paul Mastad

Følgende stilte til valg:
Tone Hoemsnes
Paul Mastad

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Hamre Næss

Følgende stilte til valg:
Mette Hamre Næss

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Rathe

Følgende stilte til valg:
Trond Rathe

Vedtekter

for Sageneterrassen borettslag org nr 948471396

vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006

vedtatt på generalforsamling den 5. mai 2010 og 22. mai 2013.

vedtatt på generalforsamling den 12.04.16.

vedtatt på generalforsamling den 20.04.21.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sageneterrassen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie til sammen 5 andeler.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet

i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

3) Bygningsmessige endringer i andelens ytre vegger, gulv og tak, samt i andelens indre bærende konstruksjoner, godkjennes bare dersom det dokumenteres at bygget ikke blir svekket som følge av endringen, og endringen er godkjent av bygningsmyndigheter. Styret godkjenner endringer i andelenes indre konstruksjoner, samt etter avsnitt (1). Andre endringer etter dette avsnitt må godkjennes av generalforsamlingen.

(4) Styret kan stille spesielle krav til gjennomføringen av bygningsmessige endringer så de utføres til minst mulig sjenanse for andre andelseiere.

(5) Styret kan kreve at bygningsmessige endringer som gjøres i strid med disse regler tilbakestilles for andelseiers regning.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder er ett år og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare

avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Videoovervåking
12-1 Videoovervåking
Styret kan om det finner det nødvendig installere overvåkningskamera i Borettslagets fellesarealer. Dette må skje etter gjeldende regelverk, skiltes tydelig og meldes Datatilsynet. Det er kun anledning til å montere kamera i inngangspartier, garasje og ved inngang til bodområdene.

13. Installasjon av uttak til el-bil
13-1 Andelseierne har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret. Andelseier må selv bekoste godkjent teknisk opplegg, kabling, uttak og egen måler for forbruk knyttet til netteier. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av den som disponerer den gjeldende parkeringsplass. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
HUSORDENSREGLER MED FORKLARINGER

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.04.21.

FORORD

Formålet med husordensreglene

Husordensreglene er satt opp for å skape trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Det er viktig at alle tar hensyn til hverandre, men det kan iblant være tvilstilfelle og derfor har man disse reglene.

Vær oppmerksom på at husordensreglene gjelder som en del av leiekontrakten. Det er viktig å være klar over at gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre utkastelse. Dette er ikke en ønskelig situasjon for noen parter.

Er det alvorlige brudd på reglene må henvendelse gjøres skriftlig til styret.

Er det et problem som berører flere, bør klagen underskrives av alle de berørte parter.

Vaktmesteren har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Ved nyinnflyttingen fulgte det med en perm til hver leilighet om nyttig informasjon om bygget og leilighetene. Denne søkes oppdatert ved behov.

HUSORDENSREGLENE

FELLESAREALER

- **Dører**
  Dørene til innganger, samtlige boder, fellesrom og garasjer skal holdes låst.

- **Skilt**
  Skilt på ringetavler og postkasser skal være av samme type og utforming.

- **Barnevognrom**
  Barnevogner settes i barnevognrommet ved hovedinngangen.
  Kjelker, akebrett, sparkstøttinger, o. l., kan vinterstid settes i barnevognrommet eller på spesielt anvist plass.
  Sommerstid er denne plassen beregnet på trehjulsykler eller annet større leketøy for barn.

- **Opphold, bruk av fellesareal**
  Lek og unødvendig opphold i kjellerganger, garasjer, sykkelrom, trapper, heiser og korridorer er ikke tillatt. Bruk av rulleskøyter, og annet utstyr, må ikke brukes slik at det forstyrrer eller setter merker i gulvbelegget. Det samme gjelder for sykler, vogner, osv.
  Tilskitning/søling i fellesareal må rengjøres av den som har forårsaket det.
  Andelseier er ansvarlige for de skader vedkommende selv, medlemmer av dennes husstand, hans/hennes gjester eller leieboere påfører eiendommen.
  Røyking er ikke tillatt i fellesområdene inne.

- **Renhold av fellesareal.**
  Regelmessig renhold utføres av vaktmester.

GARASJER OG GJESTEPARKERING

- **Parkering i garasjene**
  Motorkjøretøyet skal stå på tildelt oppmerket plass.

- **Gjesteplasser**
  Borettslaget har 2 plasser i øvre og p.t. 1 plass i nedre garasje (indre del) som kan leies for kort tid som gjesteplass, maks en uke. Beboer som ønsker å leie plass skriver seg opp på liste som henger ved plassene.

- **Feilparkering/oppbevaring av gjenstander**
  Uvedkommende, eller feilparkerte kjøretøy (spesielt på gjesteplasser) vil bli fjernet uten forhåndsvarsel.
  Løse gjenstander (inkl. dekk, ski og sykler) skal ikke oppbevares på parkeringsplassen i garasjen.
  Plassen skal holdes fri for søppel, sand, oljesøl, osv.
  Borettslaget er uten ansvar for verdier som oppbevares i kjøretøyet og for eventuelle skader som måtte oppstå i garasjene ved påkjørsel etc.
  Vaktmester har tillatelse til å fjerne gjenstander eller få tauet bort feilparkerte biler.

- **Reparasjon/vask av biler i garasjene.**
  Reparasjoner av kjøretøy er ikke tillatt. Det er heller ikke tillatt med bilvask i garasjene. Oljesøl bør unngås. I hele garasjeområdet er røyking forbudt.

- **Fremleie av garasjeplass.**
  Fremleie skal godkjennes av styret. Hvis fremleier ikke er andelseier i borettslaget, må utleier sørge for at fremleier kun får adgang til garasjene med nøkkel (portåpner i nedre garasje) som ikke kan brukes inn til borettslaget.
  Utleier er forpliktet til å informere fremleier om husordensreglene for garasjene samt å følge med på at disse blir overholdt av fremleier.
  Det er ikke tillatt å leie ut parkeringsplassen hvis fremleier utøver forretningsvirksomhet i garasjen.

- **Inn-/utkjørsel fra garasjen.**
  Utkjørende bil har vikeplikt for den som kommer inn.
  Max. tillatte hastighet i garasjene er 15km/t.
  Pass på at uvedkommende ikke får adgang til garasjene ved inn- og utkjøring.

- **Generell rengjøring av garasjene.**
  Alle biler må flyttes ut av garasjene når garasjene skal rengjøres.

- **Brannfarlig avfall.**
  Brannfarlig avfall må kastes i containere plassert i garasjene for dette formål.

PLASS FORAN HOVEDINNGANG

- **Parkering.**
  Parkering på plassen utenfor inngangspartiet er ikke tillatt, unntatt kortest mulig opphold for av- og påstigning eller av- og pålessing.
  Store tunge biler (flyttebiler osv.) må ikke parkere på selve plassen.

- **Plantekasser.**
  Plantekasser ved fortau foran inngangspartiet må ikke flyttes på.

- **Opphold på plass (og trapper) foran inngangsparti(er).**
  Ansamling eller opphold på plassen(e) som kan være til sjenanse for andelseierne er ikke tillatt.

LEILIGHETENE

- **Ro og orden.**
  Det skal være alminnelig ro i leilighetene fra kl. 23.00 på dager før vanlige virkedager. På dager før helligdager og offentlige fridager må det være ro fra kl. 24.00.

- **Fest**
  Det er tillatt å holde et par fester i året. Nabovarsel bør gis. Tidspunkt for alminnelig ro kan da utsettes med et par timer hvis dette skjer på dager før hellig- eller offentlig fridag.

- **Sang og musikkøvelser**
  Sang- og musikkøvelser er bare tillatt mellom kl. 14.00 og kl. 16.00 og mellom kl. 18.00-20.00 på hverdager. Musikkundervisning er ikke tillatt.

- **Bruk av musikk-/lydanlegg.**
  Musikk- og lydanlegg må brukes slik at de ikke sjenerer naboene.

- **Støyende verktøy/indre vedlikehold og/eller endringer.**
  Bruk at støyende verktøy (banking, boring o.l.) er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00 på hverdager. Det er ikke tillatt i sin helhet på søn- og helligdager. På lørdager og dager før helligdager skal støyende arbeide være avsluttet innen kl. 17.00.
  Langvarige, støyende arbeider må forhåndsgodkjennes av styret.
  Ved bygningsmessige endringer inne i leiligheten må styret konsulteres og tillatelse være innhentet før arbeidet igangsettes.
  Ved renovering av leiligheter i borettslaget skal det alltid:
  - **Varsles om startdato og antatt sluttdato.**
  - **Varsles særskilt om spesielt støyende arbeid – herunder start og varighet.**
  - **Oppgis ansvarlig firma med kontaktperson og telefonnummer.**

- **Ventilasjonsanlegget.**
  Endring av ventilasjonsanlegget inne i leilighetene er ikke tillatt.
  Kjøkkenvifte må ikke under noen omstendighet kobles til ventilasjonsanlegget.

BALKONGENE

- **Risting, banking, lufting av tøy, lagring av ting, osv.**
  Risting eller banking av tepper, er ikke tillatt på balkongene eller i småhagene.
  Det er ikke tillatt å henge tepper, matter, sengetøy, klær, vask o.l. ut fra vinduer eller på balkong over rekkverkhøyde (dvs. overfor betongkanten). Det er heller ikke tillatt å lagre ting og gjenstander over denne høyden.

- **Grilling.**
  Det er tillatt å benytte både gass- og elektrisk grill.

- **Ro.**
  De samme regler gjelder for balkongene som for leilighetene.

- **Markiser, farger på balkongvegger, osv.**
  Montering og fargevalg av markiser, maling av balkongvegger o.l. skal skje etter borettslagets fastsatte rammer.

- **Fastmontering av innretninger og apparater.**
  Det er ikke tillatt å fastmontere utstyr eller annet på balkongene.
  Det er tillatt å fastmontere utvendige persienne(r) på veggen over stuevinduet i tilnærmet samme farge som veggen. Det er kun anledning til å montere persienner i den grad det ikke er søknadspliktig hos Plan- og Bygningsetaten, og Styret skal ha nødvendig dokumentasjon før persienner monteres.

- **Sluk og nedfallsrør på balkongene**
  Sluk og rør må være åpne til enhver tid. Det er andelseiers plikt å kontrollere dette.

AVFALLSHÅNDTERING

- **Husholdningsavfall**
  Vanlig husholdningsavfall må være forsvarlig emballert og kastes i sjaktene i trappeoppgangen Mogaten 5 eller i trappeoppgangen i Kristiansandsgt. 10.

- **Brannfarlig avfall**
  Det er forbudt å kaste brannfarlig eller selvantennende avfall o.l. i søppelsjaktene.

- **Papir**
  Papir kastes i papircontainerne som står plassert i gitterrommet ved underetasjen.
  Pappesker osv. brettes flatt eller rives fra hverandre.

- **Miljøavfall, glass osv.**
  Miljøavfall kastes i beholdere som er utplassert av kommunen.

- **Større emballasjer.**
  Større emballasje er andelseiers ansvar å fjerne.

- **Innredning, utstyr, møbler o.l.**
  Innredning, utstyr, møbler o.l. er andelseiers ansvar å fjerne.

- **Innleid container.**
  Mindre ting som ikke er nevnt under foregående punkter, kan legges i containeren.

RENHOLD.

- **Kjeller- og kjølebod.**
  Andelseieren har selv ansvar for renhold av egen kjeller- og kjølebod.

- **Fellesareal.**
  Alle trappeoppganger, korridorer og reposer blir rengjort av rengjøringsfirma.
  Dørmattene må tas inn kvelden før vask.

TERRASSENE

- **Opphold.**
  Det er ikke tillatt å forsøple eller på annen måte forurense eller ødelegge utstyr og beplantning på terrassene eller på annen måte være til sjenanse for beboerne.
  Almen ro gjelder også for opphold på terrassene.

- **Lek.**
  Lek må ikke skje på en slik måte at personer, utstyr, eiendom eller planter kan bli skadet.

- **Lekeapparat(er)/sandkasse(r).**
  Sand skal ikke kastes utenfor sandkassen(e).

- **Banking av tepper.**
  Tepper o.l. skal bare ristes og bankes på anvist plass.

DYREHOLD

- **Ferdsel av dyr på borettslagets område – ute og inne.**
  Dyret må enten føres i bånd eller på annen måte fraktes slik at det ikke kan komme løs.
  Det må heller ikke stå bundet, verken i fellesarealene innendørs, på terrassene eller ved inngangspartiet.
  Andelseier er til enhver tid ansvarlig for dyrets adferd og erstatningsansvarlig for eventuelle skader som måtte oppstå. Dette gjelder også for dyr som er på besøk hos den enkelte husstand eller hos næringsdrivende i borettslaget.
  Andelseier er ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper eller tilsøling som dyr i husholdet eller dyr på besøk, skulle forårsake på borettslagets område – også utendørs.
  Dyr som uten beboers viten skulle komme til å streife på borettslagets område, må ha identifikasjon.

- **Skjema for dyrehold**
  Dersom du eier, eller anskaffer hund, katt eller andre typer dyr, skal dette meldes på eget skjema til styret. Skjemaet med erklæring om dyrehold finner du på hjemmesidene www.sageneterrassen.no eller kan fås fra et av styrets medlemmer.

FREMLEIE.

- Fremleie
  Fremleie kan kun finne sted med styrets tillatelse. Se for øvrig §7 i leiekontrakten.

ETTERORD.

Meldinger fra styret ved rundskriv og oppslag er tillegg til ordensreglene.

Ved nabotvister bør de involverte parter prøve å løse saken seg i mellom, men dersom dette ikke er mulig, må styret finne en løsning. Den løsning styret kommer frem til må følges av de involverte parter.

Vaktmester har fullmakt av styret til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Anonyme henvendelser blir ikke behandlet.

Reglene er vedtatt på ordinær generalforsamling, 7. juni 2001.
Endring er gjort på ordinær generalforsamling 22. april 2015.

Kommunal og/eller statlig avfallshåndtering.
Borettslaget v/styret vil følge med i Oslo kommunes politikk for avfallshåndtering og i den grad det er mulig tilpasse søppelhåndteringen slik at denne blir mest mulig miljøvennlig og økonomisk. Beboerne må derfor forvente endringer og tilpasninger etter hvert som det kommer nye miljøvennlige tiltak og eventuelle offentlige påbud.

Særskilt oppslag til garasjer:
"Uvedkommende eller feilparkerte kjøretøy blir uten forvarsel fjernet." Alle utgifter m.m. som påløper i den anledning, skal dekkes av kjøretøyets eier. Henvendelse til autorisert ordensvakt/politi om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styreleder eller styremedlem med fullmakt fra styret. Vaktmester vil ha slik tillatelse fra styret. Ved gjentatte feilparkeringer kan styret kreve vedkommende bøtelagt etter straffelovens § 396".

SAGENETERRASSEN BORETTSLAG
HUSORDENS PUNKT OM DYREHOLD

E R K L Æ R I N G

Undertegnede som holder hund/katt/annet dyr, forplikter seg herved til å overholde følgene regler:

1. Dyret skal alltid føres i bånd eller på annen måte fraktes slik at det ikke kan komme løs innenfor borettslagets område.

   Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående hundehold og straffebestemmelsene ovenfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang.

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt dyr måtte påføre person eller eiendom i borettslaget f.eks. skraper på dører og karmer, skader på beplantning m.v. Jeg forplikter meg straks til å fjerne ekskrementer eller andre etterlatenskaper som mitt dyr måtte etterlate seg på borettslaget område, både innen- og utendørs.

3. Dersom det kommer 3 berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

4. Dyrets art og rase skal meddeles styret for registrering.

Innmelding av mitt dyr i Sageneterrassen Borettslag

Eier: _____

Adresse:_____

Leilighetsnr.:_____

Dyrets navn:_____

Dyreart/rase: _____

Farge: _____

_____ Oslo, den _____

Underskrift

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

KOPI

Oslo, den
22. juni 1961

PHD/SR

FERDIGATTEST

(for nybygg og store arbeider)

Arbeidsted
Arendalsgt. 10:Blokk B-E-G

Journalnr.
76/2[illegible]

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
25.5.61

Bygningens art
Boligblokk

Eier/leier
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemester
Hough og Solheim Arkitektkontor A/S, Arbeidersamfunnetspl. 1, Oslo 1

Ansvarshavende
Ing. Per Tore Gjervig, Hektor Hertzbergv. 20, 1322 Høvik

Ovennevnte byggearbeid er utført under forutsetning tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe innvendig

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt oppmerkelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet

Pung.
Per H. Berglie

Det gjøres merksom på at bygningsloven § 131 pkt. 1—3 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

10 ARKIVED 8004

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Enerhaugen Arkitektkontor AS
Postboks 6645 Rodeløkka
0502 OSLO
post@enerhaugen.com

Dato: 24022010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200902930-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	KRISTIANSANDS GATE 12 A-C	Eiendom:	221/247
Tiltakshaver:	Sageneterrassen borettslag v/Trond Rathe	Adresse:	Kristiansandsgate 12, 0463 OSLO
Søker:	Enerhaugen Arkitektkontor AS	Adresse:	Postboks 6645 Rodeløkka, 0502 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - KRISTIANSANDS GATE 12 A-C

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

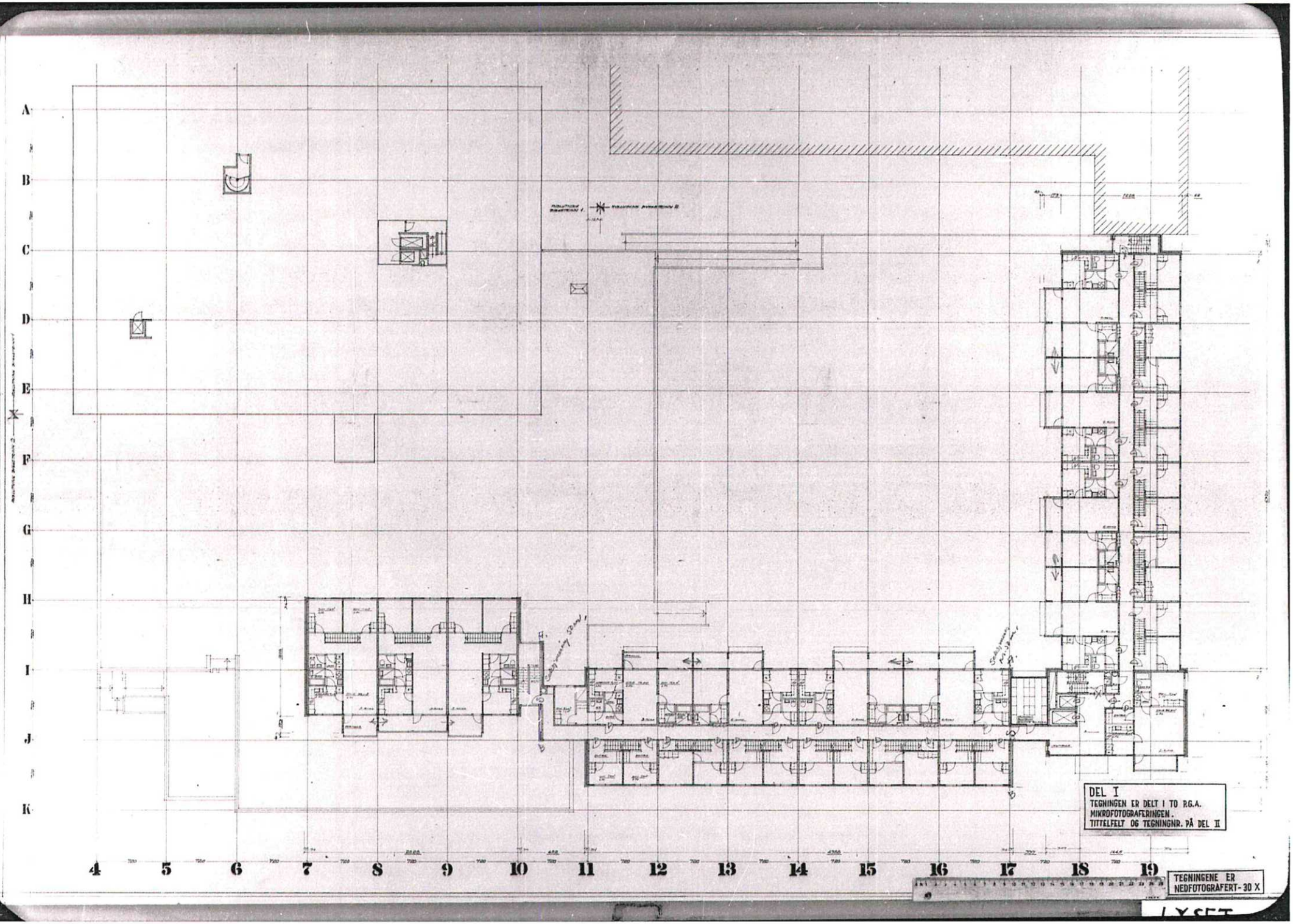
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

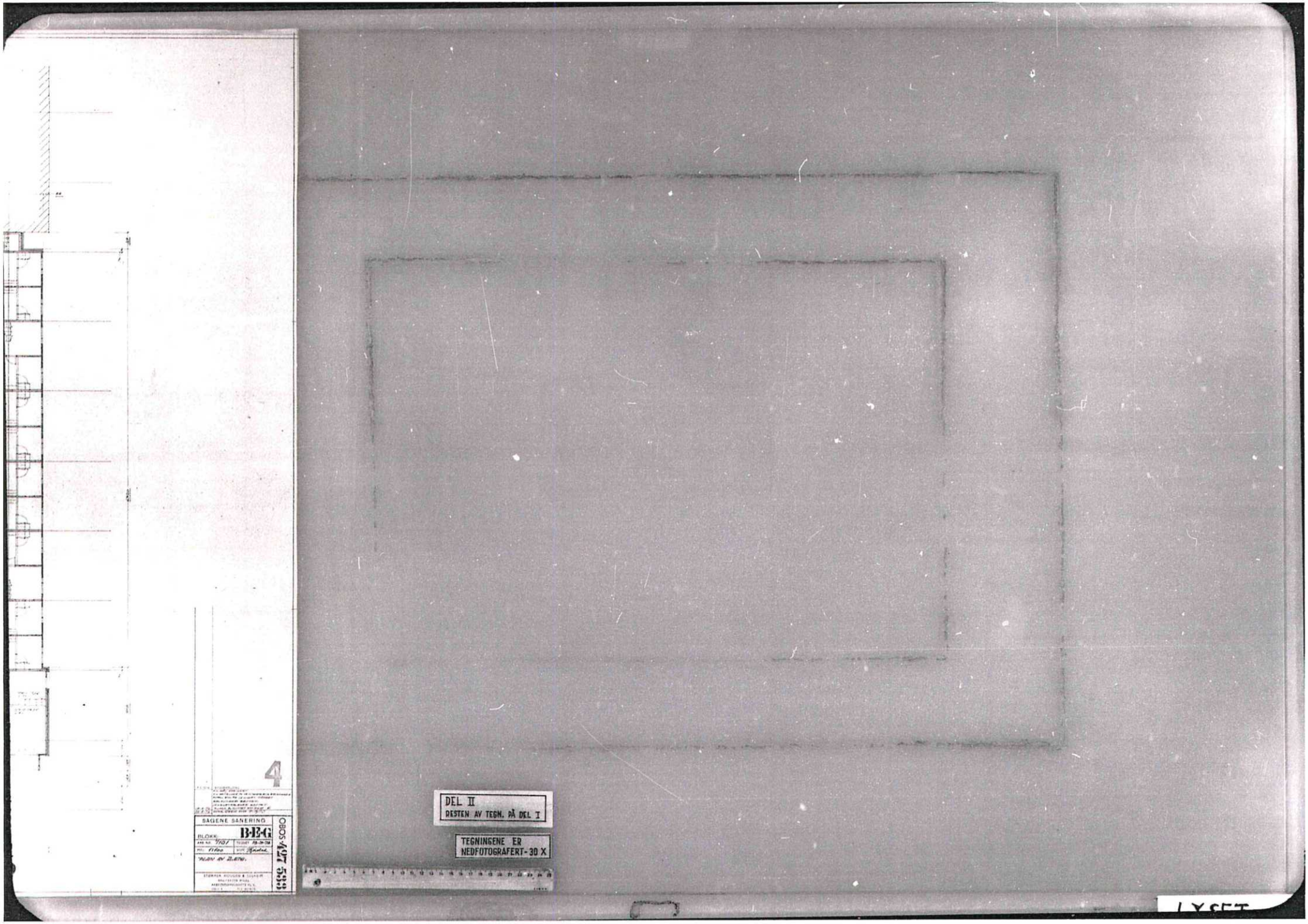
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

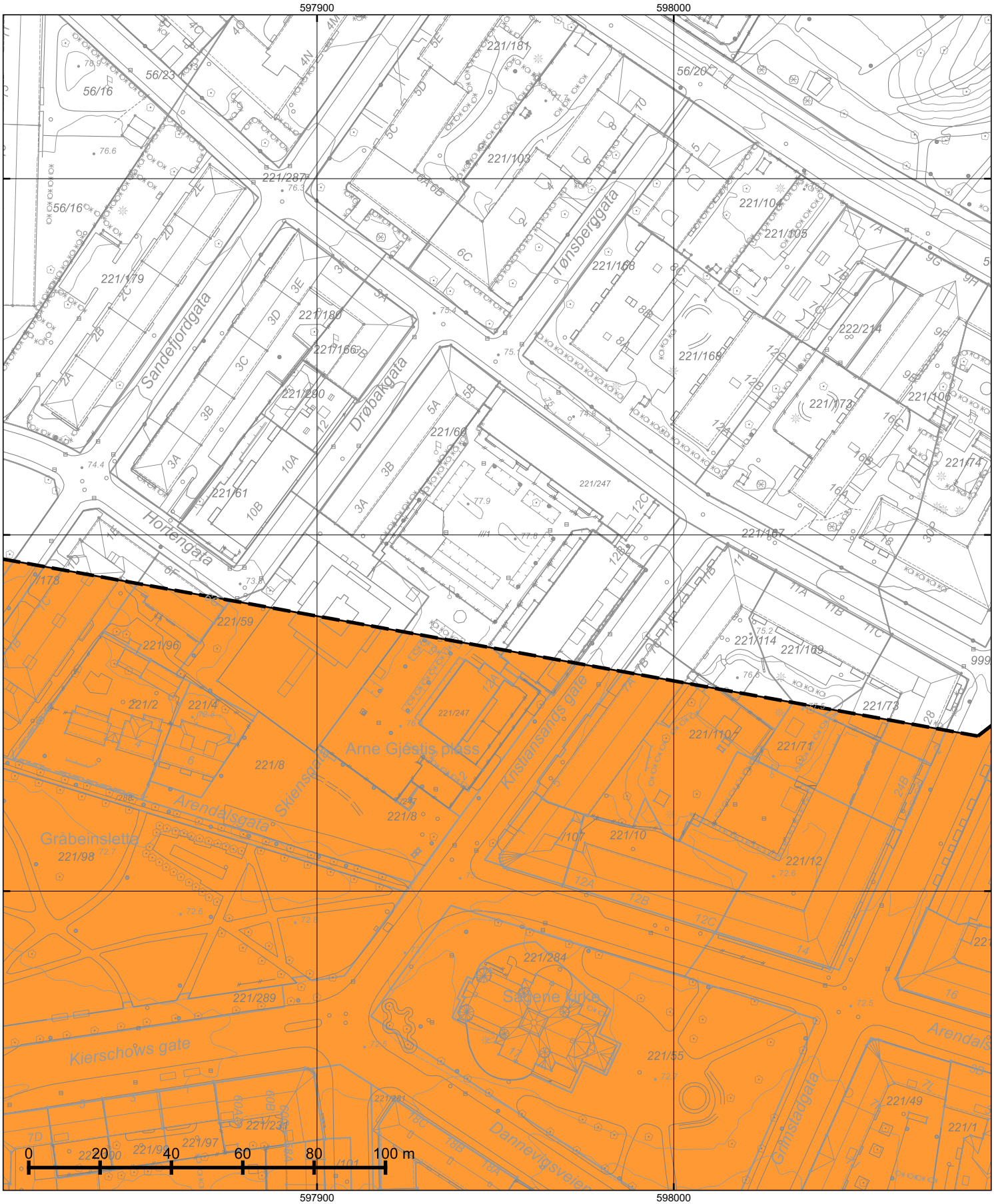
Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Caroline Waller - Enhetsleder

Kopi til:
Sageneterrassen borettslag v/Trond Rathe, Kristiansandsgate 12, 0463 OSLO, trond.rathe@nrk.no


A
B
C
D
E
F
G
H
I
J
K
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
DEL I
TEGNINGEN ER DELT I TO R.G.A.
MIKROFOTOGRAFERINGEN.
TITTELFELT OG TEGNINGNR. PÅ DEL II
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT- 30 X


4
SAGENE SANERING
BLOKK: BEG
PLAN AV BLOKK
427 588 0805
DEL II
RESTEN AV TEGN. PÅ DEL I
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

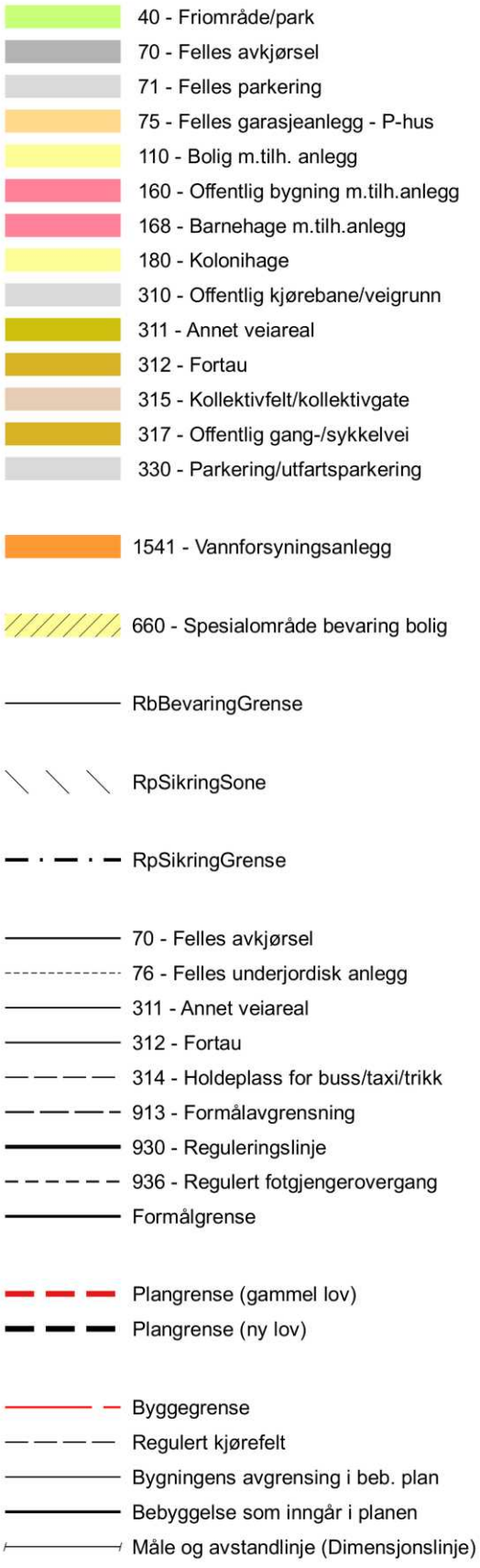
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

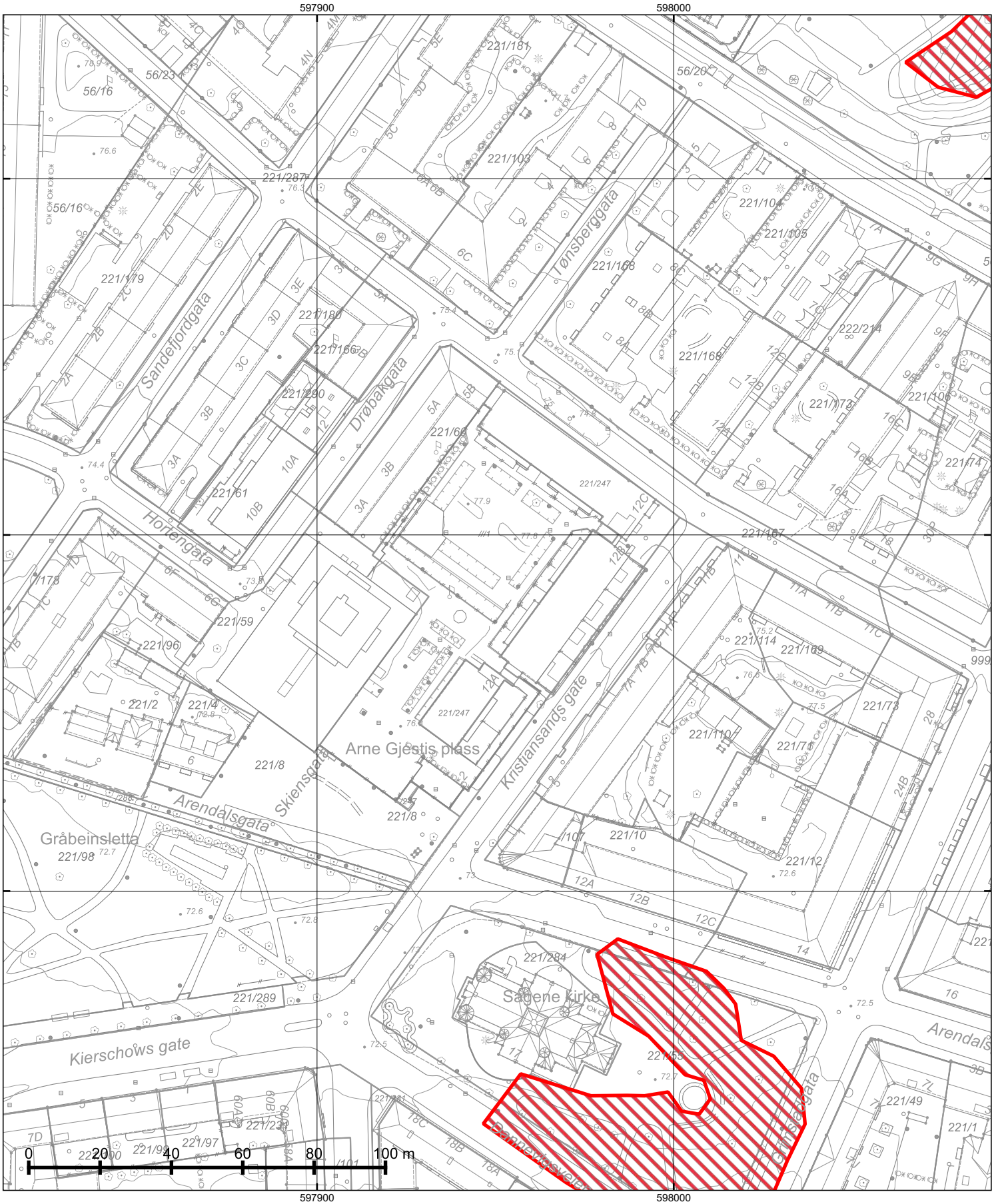
PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

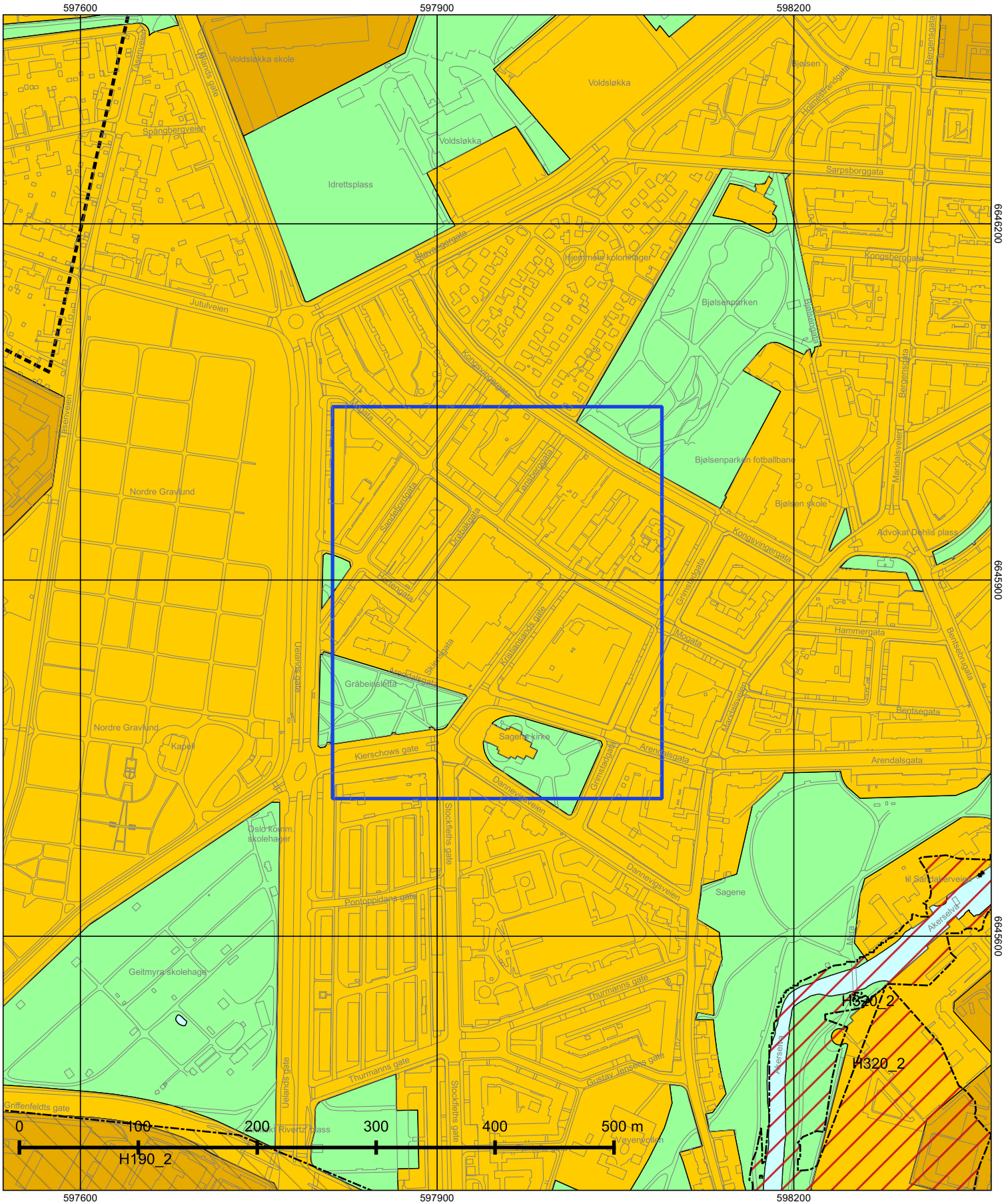
Dato: 07.06.2023
Bruker: svgr
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 313098/ 86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH
Adresse: KRISTIANSANDS GATE 12A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/247

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.06.2023
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 313098/86472722
Deres ref.: 18137/ NT@MSEMOAH

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Kristiansands gate 12A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	21 min 1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

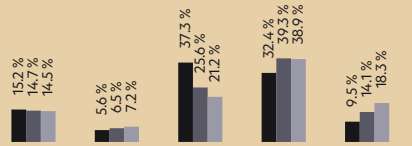
BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (1-5 år) 29 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	3 min
Joker Sagene	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenparken basketbane	5 min
Vøyenvollen balløkke	6 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

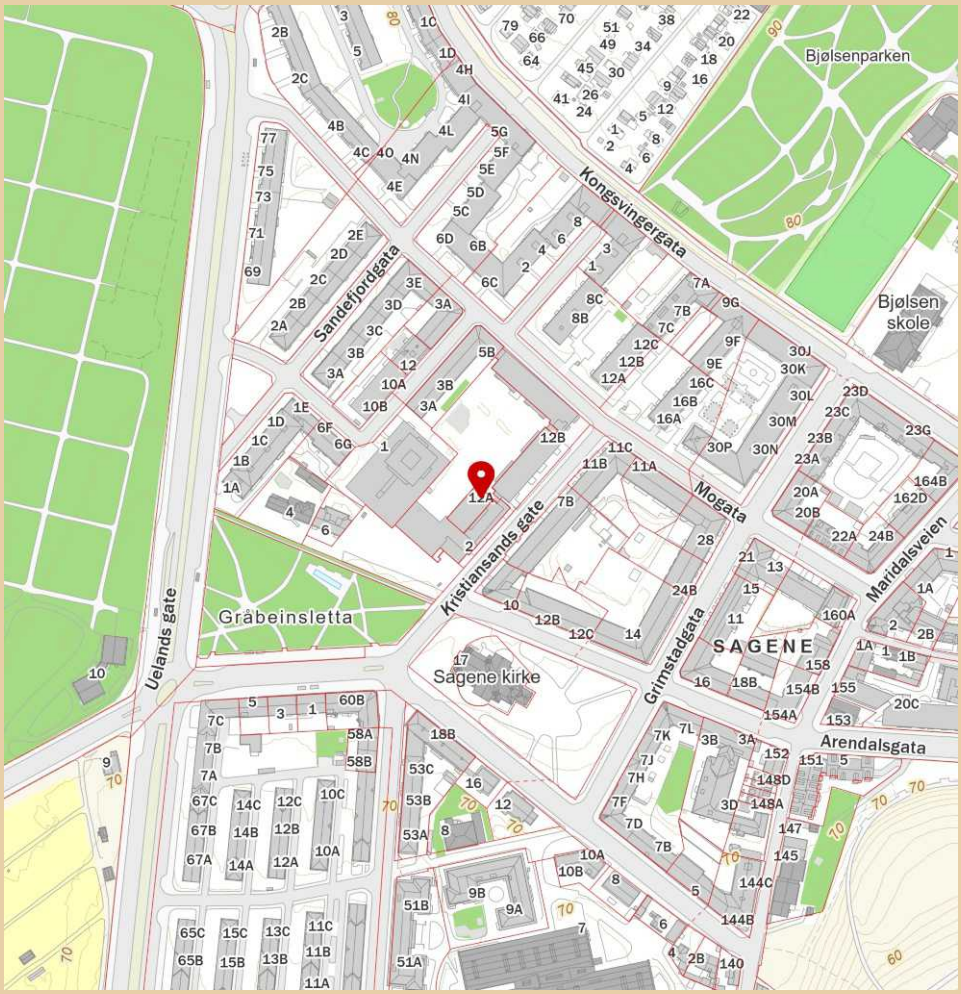
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Kristiansands gate 12A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	21 min 1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (1-5 år... 29 barn	2 min 0.2 km
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	3 min
Joker Sagene	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	15 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	15 min

SPORT

Bjølsenparken basketbane	5 min
Vøyenvollen balløkke	6 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

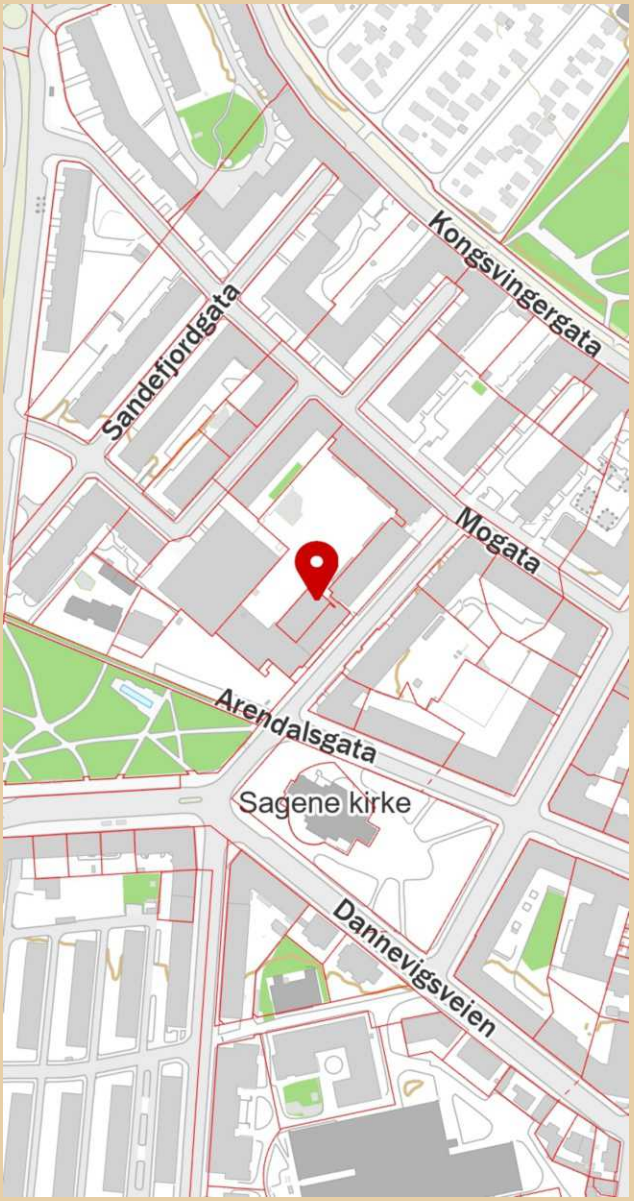
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Kristiansands gate 12A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 229 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	8 min 0.6 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	9 min 0.7 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	9 min 0.8 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	3 min 0.2 km	
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	12 min 1 km	
Nydalen Linje 4, 5	21 min 1.7 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km	

BARNEHAGER

Dronning Louises barnehage (1-5 år... 29 barn	2 min 0.2 km	
Pontoppidans barnehage (0-5 år) 34 barn	4 min 0.3 km	
Maridalsveien barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mogata	3 min
Joker Sagene	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	15 min
Apotek 1 Sagene	4 min
Sandaker Vinmonopol	15 min

SPORT

Bjølsenparken basketbane	5 min
Vøyenvollen balløkke	6 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	10 min

«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

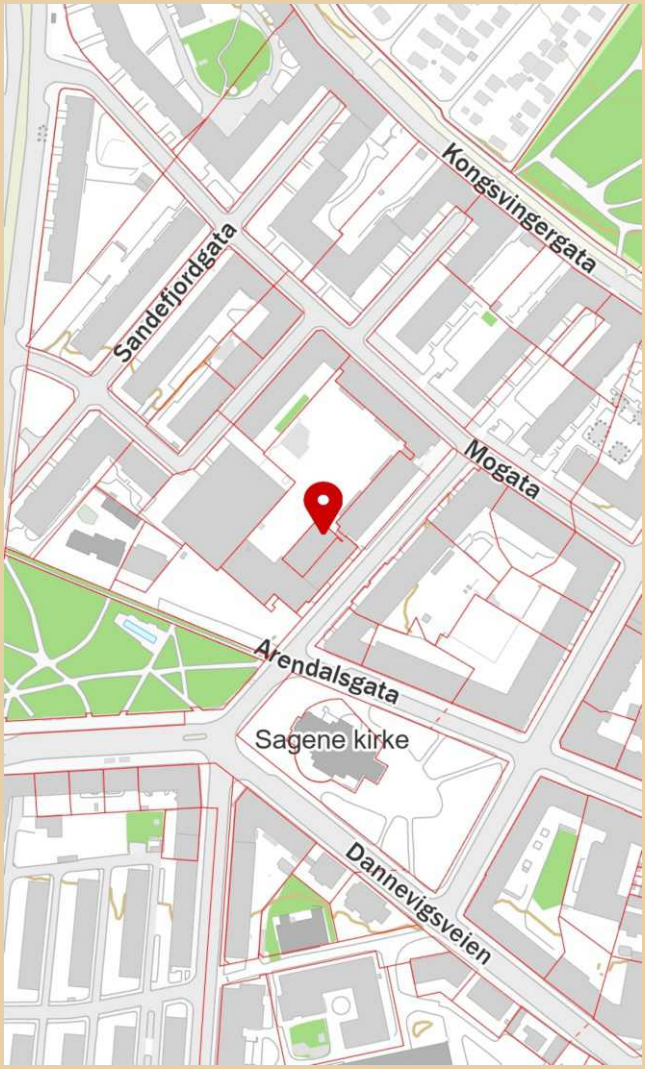
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2053

Saken gjelder: Endret reguleringsplan for del av kvartalene Kristiandsandsgata- Arendalsgata - Drøbaksgata og Mogata på Sagene - Bygggeområde for boliger med sosialsenter - Tomt for offentlig bygning - Daginst. og gangvei.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 29.07.1975

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk:

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KVARTALENE KRISTIANSANDSGATA - ARENDALSGATA – DRØBAKSGATA OG MOGATA PÅ SAGENE - BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER MED SOSIALSENTER - TOMT FOR OFFENTLIG BYGNING - DAGINSTITUSJON OG GANGVEI.

§ 1. Kvartalet reguleres til byggeområde for boliger, hvor det kan innpasses sosialsenter med et brutto gulvareal på ca. 3 200 m2, samt tomt for offentlige bygninger (daginstitusjon).
I kvartalets søndre del langs Gråbeinsletta anlegges offentlig gangvei.
Utnyttelsesgraden skal samlet ikke overstige 1,5. Før byggemelding for et enkelt bygg behandles kan bygningsrådet kreve utarbeidet bebyggelsesplan for hele kvartalet.

§ 2. Bygningsrådet kan tillate ervervsvirksomhet som betjener strøket. Den må ikke virke sjenerende for boligene.

§ 3. For sammenhørende bygninger gjennomføres ens takform. Bygningene skal gis ens material- og fargebehandling. Den eksisterende bebyggelse på Arendalsgata 4 og 6 kan bli stående og fortsatt benyttes som henholdsvis daginstitusjon (4) og boliger (6) med nødvendig uteareal. Arendalsgata 6 skal arkitektonisk tilpasses den nye bebyggelse.

§ 4. Bilparkering til eget bruk skal i sin helhet foregå under terreng i felles garasjeanlegg. Det forlanges 1.1 bilplass pr. leilighet. For hybler skal regnes 70% av behovet for leiligheter og for trygdeboliger 30% av behovet for leiligheter.
For ervervsvirksomhet og sosialsenteret/daginstitusjonen kan avsettes et rimelig antall bilplasser for av- og pålessing, besøkende til sosialsenteret og beredskapsparkeringsplass.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Kristiansands gate 12 A, 0463 Oslo
Gnr. 221, Bnr. 247, Snr. 1, andelsnr. 47 i SAGENETERRASSEN BORETTSLAG,
Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260041

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 911 57 177

E-post: kristoffer.zaar@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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