PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SANNERGATA 38C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

etakst®
02.08.2025 Ref **atb2j**

OPPDRAGSGIVER
Andrea Tjøsvoll
andrea.tjoesvoll@gmail.com
+47 994 54 808

PRIVATMEGLEREN



Befaring utført 27.06.2025

SANNERGATA 38 C, 0557 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 932243490 ANDEL 18 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 8

Meglers verdivurdering

5 750 000

Ekskl. fellesgjeld

206 726 Fellesgjeld

5 956 726 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	57 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår - ifølge takst 01.08.2025	1904
Soverom	2
Etasje(r)	4
Fellesutgifter/mnd	4110

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Dælenenggata 40A, 0567 Oslo	14.11.2024	5 300 000	0	5 300 000	1936	56 m²
2	Dælenenggata 40F, 0567 Oslo	07.01.2025	5 450 000	0	5 450 000	1936	56 m²
3	Dælenenggata 40D, 0567 Oslo	18.02.2025	5 650 000	0	5 650 000	1936	56 m²

Velkommen til en lys og romslig 3-roms andelsleilighet beliggende høyt, fritt og solrikt i 4.etg, ut mot Dælenenggata. I 2021 ble leiligheten renovert med bl.a. nye overflater, totalrenovert bad, Huseby-kjøkken og nytt elektrisk anlegg.

Har får man en attraktiv beliggenhet på Grünerløkka, en gjennomgående planløsning, store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Tilgang på en solrik balkong.

- Nytt flislagt bad av god størrelse 2021
- Innholdsrikt Huseby-kjøkken fra 2021
- Enstavs-parkett fra 2021
- Elektrisk anlegg fra 2021
- Lys og romslig stue med åpen løsning mot kjøkken
- To gode soverom
- Kort vei til grønne parker, butikker, serveringssteder og et - Kort vei til trikk, t-bane og buss
- Rikelig oppbevaringsplass i bod i felles gang og kjeller

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

Henrik Skårdal
PrivatMegleren Renommé AS
henrik.skaardal@privatmegleren.no
+47 477 82 557

PRIVATMEGLEREN

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SANNERGATA 38 C, 0557 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 273 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	02/07/2025
Utskriftsdato:	01/08/2025
Oppdragsnummer:	97834
Referansenr:	

STIAN HEDELS
929 32 766
sh@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3-roms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 4.etasje og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard

Velholdt leilighet med god standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:
2025: Montering av automatisk vannstopper i kjøkkenet (faktura fremvist).
– Utført kontroll av det elektriske anlegget (NEK 405-2).
2021: Hele leiligheten ble renovert med nye innvendige gulv, veggoverflater og himlingsflater, montering av nytt røropplegg, nytt Huseby kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, renovering av badet med smøremembran i våtsoner, fliser, sanitærinstallasjoner og baderomsinnredning.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1904, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andrea Tjøsvoll
Takstmenn:	Stian Hedels
Befaring/tilstede:	Eier: Andrea Tjøsvoll , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 273
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	731.3 m²
Hjemmelshaver:	Sannerg 38 Borettslaget
Adresse:	Sannergata 38 C, 0557 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Sannerg 38 Borettslaget
Organisasjonsnr:	932 243 490
Forretningsfører:	OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Eier:	Andrea Tjøsvoll
Andelsnummer:	18

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	02/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	01/08/2025	Eiers egenerklæringsskjema datert 31.07.2025 er fremvist.	Eiers egenerklæring er mottatt på e-post.		
Ambita infoland	27/06/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1904

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	57	57	0
Sum bolig:	57	57	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
4. etasje	57	2	0	0
Sum bolig:	57	7	0	0
Sum BRA:	64			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
4. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 4.etasje og kjeller på ca. 2,5 m² og ca. 5,5 m²

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i smijern.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist på følgende:
- Samsvarserklæring tilknyttet utførende arbeid på innvendig sanitær, signert av TEQVA Haugesund.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass for øvrig, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass mot bakgård, produsert i 1980.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- Soverom (ved kjøkkenet)

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 14 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Det bør på generelt grunnlag påregnes skjevheter i eldre etasjeskillere. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Brannbalkong i betongkonstruksjon. Rekkverk i metallkonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Brannbalkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og er derfor ikke besiktiget.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Tyder

Ildsteder

Beskrivelse:	Peisovn med glassdør. Ildfast plate montert i framkant.	
Tilstandsvurdering:	Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 112 liter, produsert i 2021, montert i badet. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i badet og under kum i kjøkkenet.	
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vindu mot bakgård. Avtrekk i kjøkken via Kullfilterventilator. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som ikke tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det er ikke tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom, med unntak av manuell åpning/lukking av vinduer. Ved utskiftning av vinduer bør det monteres vinduer med spalteventiler for tilstrekkelig tilluft i rommene. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene og uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra koketopp. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.	TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget ble installert nytt i 2021. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Vet ikke.
Tilstandsvurdering:	OSLO ELEKTRISKE AS har utført kontroll av el.anlegget i henhold til standarden NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig etter befaringstidspunktet. Av kontrollen ble det funnet mangel et viktig avvik tilknyttet Skjult varme. Følgende ble opplyst i kontrollen: Dokumentasjon av skjult varme mangler. Den skal inneholde teknisk informasjon om utstyr, varmesystem, plassering av utstyr og brukerveiledning. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkenøy i tilsvarende utførelse. Induksjonstopp med kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Komfyrvakt og automatisk vannstopper er montert. Huseby kjøkkeninnredning fra 2021.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Normal slitasje fra monteringstidspunkt er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med enstavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,69 m målt i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap med speilfronter i ett soverom.
Åpent garderobeskap med stang, skuffer og hyller i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2021.
Skriftlig beskrivelse av utførende arbeid på badet er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser ved dør. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden. TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil montert over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte montert i himling.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Det ble ikke borret hull i badets tilstøtende vegg på grunn av adkomst til trevirke bak deler av dusjsonen fra inspeksjonsluke montert mellom dusj og vegghengt sisterne. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill/utlektning, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251058

Selger 1 navn
Andrea Tjøsvoll

Gateadresse
Sannergata 38C

Poststed	Postnr
OSLO	0557

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 40251058

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ved kjøp av leilighet i 2020 var bad av eldre baderomskonstruksjon. Det var en 40 cm lang sprekk i belegget i dusjsonen og måtte renoveres. Baderom renovert i 2021.

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: TEQVA RØR AS (UTF Innvendig sanitær) Byggmester Sigve Tjøsvoll Oppussing av baderom Liteplexplate over tregulv Stålnett over litex til varmekabler Primer G (Mapei) Mapegum smøremembran (Mapei) - 4 lag med rull Mapetherm fibernett (Mapei) Mansjetter fra Mapei

Arbeid utført av: TEQVA RØR AS + Byggmester Sigve Tjøsvoll

Filer

TEQVA RØR.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Baderom renovert i 2021

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Installasjon av automatisk vannstopper

Arbeid utført av: Nossum Rør AS

Filer

Faktura nr. 16287 fra Nossum Rør AS.pdf

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eldre bygård med skjeve gulv er forventet. Gulv i leiligheten ble rettet opp ved renovering i 2021.

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

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Brannforebyggende elkontroll NEK405-2 (2025)

Arbeid utført av: Oslo Elektriske AS

Document reference: 40251058

Filer

invoice-4784.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Brannforebyggende elkontroll NEK405-2 (2025)

Filer

invoice-4784.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251058

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert rotter på gateplan ved fellesområdet for søppel. Det er lagt ut rottefeller.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251058

Tilleggskommentar

Hele leiligheten er renovert i 2021.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 overtagelse. 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 eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251058

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

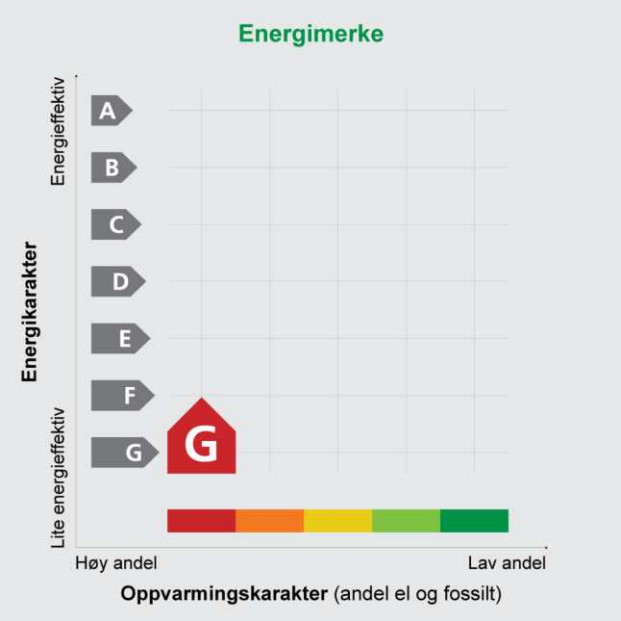
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andrea Tjøsvoll	0034532a68bc352aa1c9d4b336e3fd06bbbd09c2	31.07.2025 09:35:09 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251058

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 38C
Postnr	0557
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	18 /
Gnr.	225
Bnr.	273
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1179891
Dato	16.09.2020



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1902
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	59
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Sannergata 38C
Postnr/Sted: 0557 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 16.09.2020 15:45:55
Energimerkenummer: A2020-1179891
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Edvard Ingebrigtsen

Gnr: 225
Bnr: 273
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

Deres ref.: 8629620 Vår ref.: 5125-1-45 Dato: 04.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Sannergata 38
Organisasjonsnr:	932243490
Andelseier:	Tjøsvoll, Andrea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	45
Adresse:	Sannergata 38, 0557 OSLO
Andelsnummer:	18
Gnr.	225
Bnr.	273
Borettsinnskudd:	Kr. 49 265,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85534102.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207958425
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,95%
Restsaldo	5 712 383,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 110,49,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lånekostnader	1 506,00	
Felleskostnader	2 604,49	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 354,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 954,-
Annen formue:	22 554,-
Gjeld:	209 532,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207958425
Restsaldo:	206 725,60
Kapitalkostnader:	1 477,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 206 725,60,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ajet Ibraimi, e-post: sannergt38@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 styregodkjenning foreligger.

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

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 er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø. Vesentlig brudd på husordensreglene kan føre til at styret pålegger andelseier tvangssalg av andelen.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidig husordensregler som må vedtas endelig av påfølgende generalforsamling for å få varig virkning.

3. Henvendelser til styret om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt mellom beboerne.

4. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

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

6. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Det skal være ro på borettslagets utearealer kl.21.00.

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtekter
for
Borettslaget Sannergata 38 Org. nr. 932243490

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

Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

(4) 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. 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 andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to andre medlemmer, og ett varamedlem

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5125
BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5125

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Felix Møller

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

- Magnus Ramm-Schattenstein Roll

Styrets årsrapport

Styrets arbeid: 2024

Styret har gjort følgende siden forrige generalforsamling:

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**618 088**	**828 716**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		204 741	254 842
Fradrag for langsiktig gjeld		0	-26 700
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-159 763	-438 770
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**44 978**	**-210 628**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**663 067**	**618 088**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	721 162	949 081
Kortsiktig gjeld	-58 095	-330 993
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**663 067**	**618 088**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 28.03.2025
Styret i Borettslaget Sannergata 38

Ajet Ibraimi/s/ Felix Møller/s/ Marie Evje/s/

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

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.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

KPI	6393
Purregebyr	385
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 778**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 078
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 078**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 420.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 010
SUM KONSULENTHONORAR	**-23 010**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-357 936
Renter på leverandørgjeld	-32
SUM FINANSKOSTNADER	**-357 968**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1982	4 649 944
SUM BYGNINGER	**4 649 944**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.225/bnr.273
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2021	-6 953 617	
Nedbetalt tidligere	1 003 927	
Nedbetalt i år	159 763	
		-5 789 927
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 789 927**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-1 237 470
Økt 2015	-243 821
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 481 291**

NOTE: 17
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-1 182
Skyldig arbeidsgiveravgift	-388
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-1 570**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 481 291
Pantelån	5 789 927
TOTALT	**7 271 218**

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

Bygninger	4 649 944
Tomt	730 000
TOTALT	**5 379 944**

Resultatanalyse 2024
Borettslaget Sannergata 38

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET SANNERGATA 38.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

BDO AS
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ET1ZS-5EBGP-NGWPZ-OKP72-VTAVX-BU2O1

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 15.05.25
Selskapsnummer: 5125 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SANNERGATA 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Felix Møller

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Ramm-Schattenstein Roll

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5125
BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. oktober kl. 12:00 og lukker 17. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5125

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Pernille Olsen i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tobias Dalaker Fauske og Berndt Patrik Johansson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Gjøran, som har vært et verdifullt medlem av styret vårt, har nylig flyttet og kan dessverre ikke fortsette i sin rolle som styremedlem. Felix, som i dag er varamedlem, stiller som kandidat til styremedlem. Vi trenger derfor å velge et nytt styremedlem og et nytt varamedlem til borettslagets styre.

Roller og kandidater

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

- Felix Møller

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

- Magnus Roll Christiansen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 14.10.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.10.24
Selskapsnummer: 5125 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET SANNERGATA 38

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Pernille Olsen i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tobias Dalaker Fauske og Berndt Patrik Johansson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Felix Møller

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magnus Roll Christiansen

**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Organisasjonsnummer: 932243490
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. oktober kl. 12:00 til 17. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tobias Dalaker Fauske og Berndt Patrik Johansson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Gjøran, som har vært et verdifullt medlem av styret vårt, har nylig flyttet og kan dessverre ikke fortsette i sin rolle som styremedlem. Felix, som i dag er varamedlem, stiller som kandidat til styremedlem. Vi trenger derfor å velge et nytt styremedlem og et nytt varamedlem til borettslagets styre.

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Felix Møller (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Felix Møller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Roll Christiansen (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Roll Christiansen

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Tobias Dalaker Fauske/s/
Protokollvitne: Berndt Patrik Johansson/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Ajet Ibraimi	2024-2026
Styremedlem	Marie Evje	2024-2026
Styremedlem	Felix Møller	2024-2025
Varamedlem	Magnus Roll Christiansen	2024-2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET SANNERGATA 38

Organisasjonsnummer: 932243490
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 12. mai kl. 09:00 til 15. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Pernille Olsen fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Berndt Patrik Johansson og Tobias Dalaker Fauske er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Felix Møller (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Felix Møller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Ramm-Schattenstein Roll (10 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magnus Ramm-Schattenstein Roll

Møteleder: Pernille Olsen/s/
Protokollvitne: Berndt Patrik Johansson/s/
Protokollvitne : Tobias Dalaker Fauske/s/

Ved valgene på generalforsamlingen har styret fått følgende sammensetning:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Henrik Skårdal
SANNERGATA 38A

Dato: 22.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515809
8650890

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.225 BNR. 273

Vi viser til bestilling av 20250722 for SANNERGATA 38A.

GNR. 225 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.07.1902.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

730 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

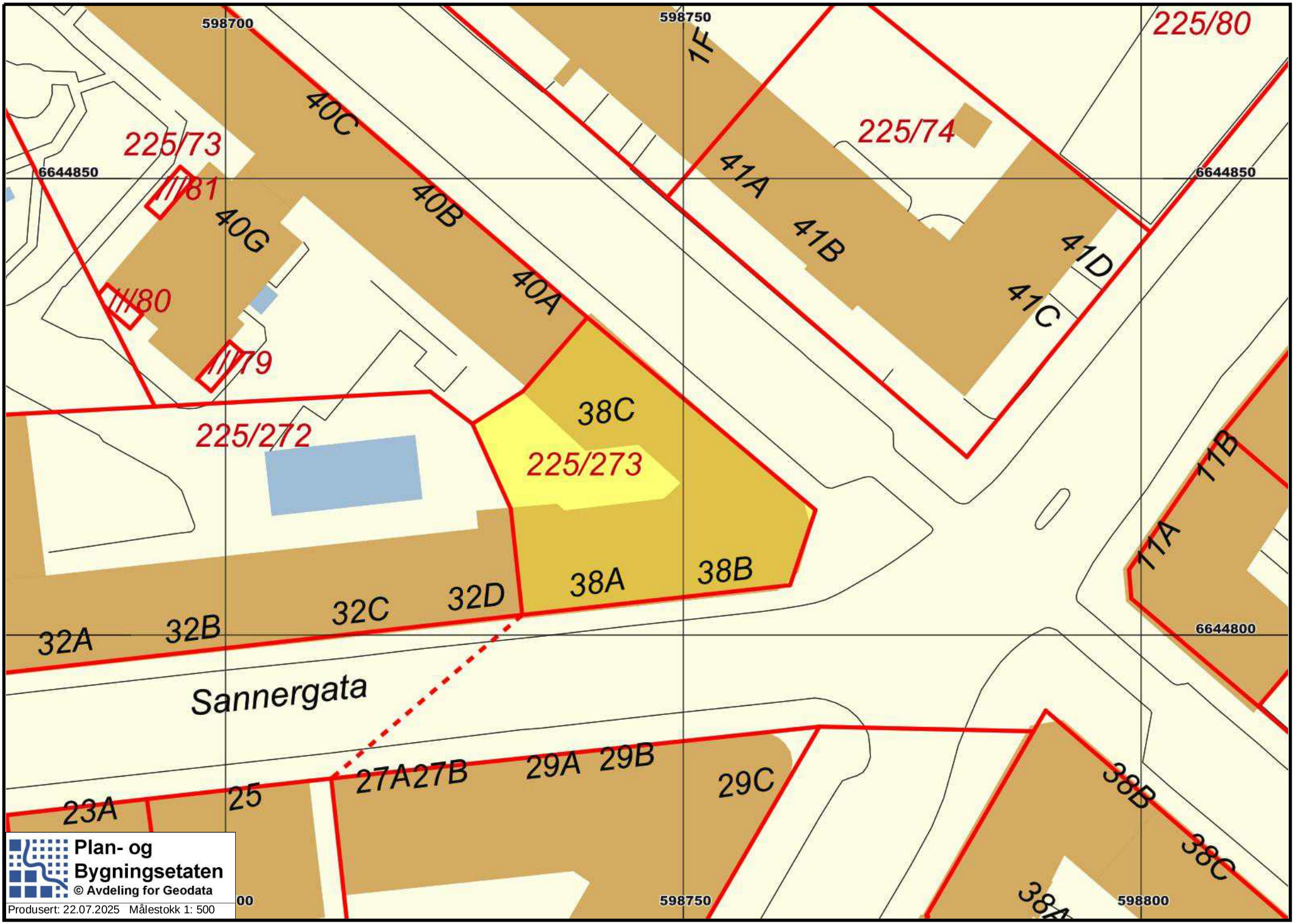
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

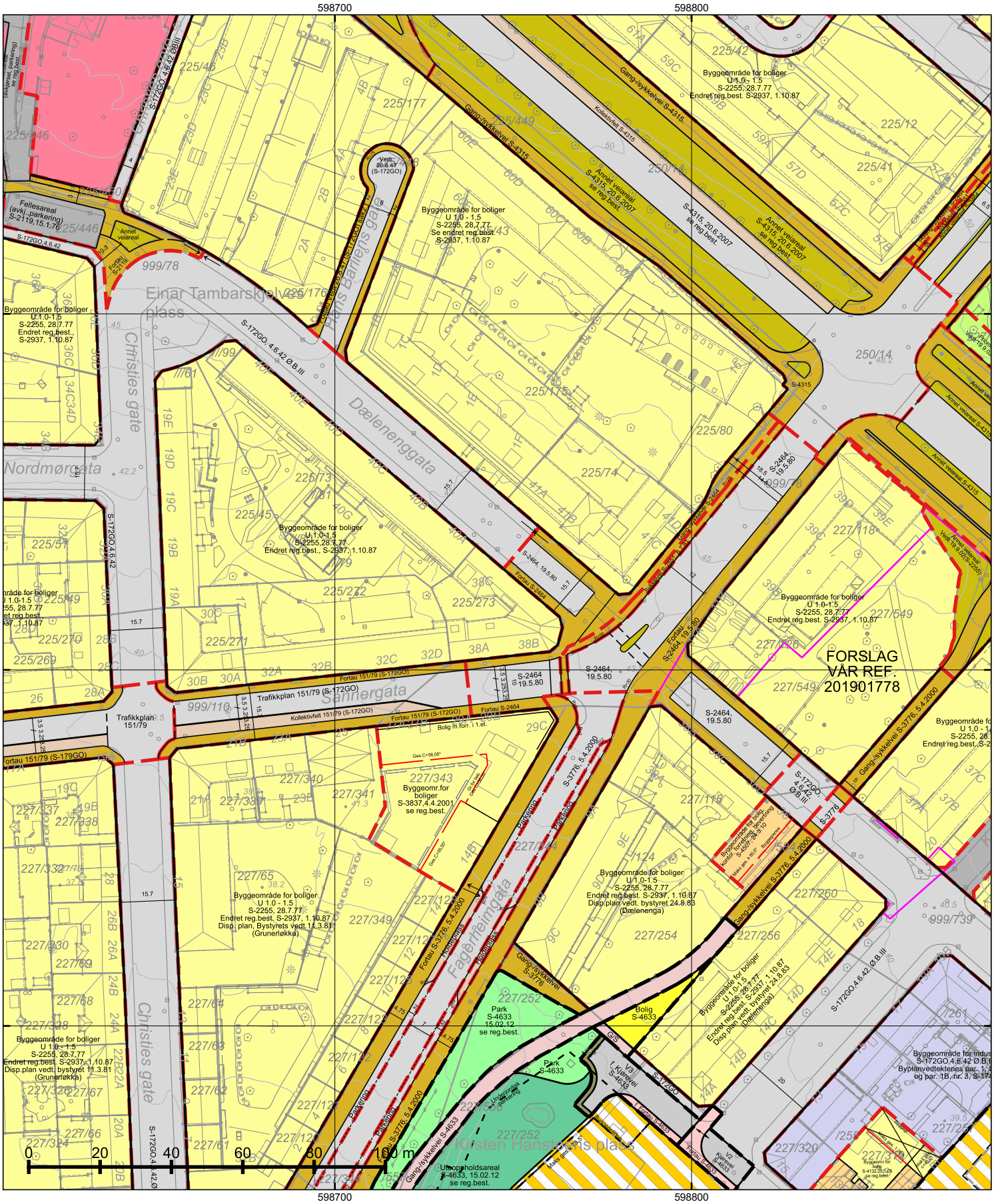
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

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

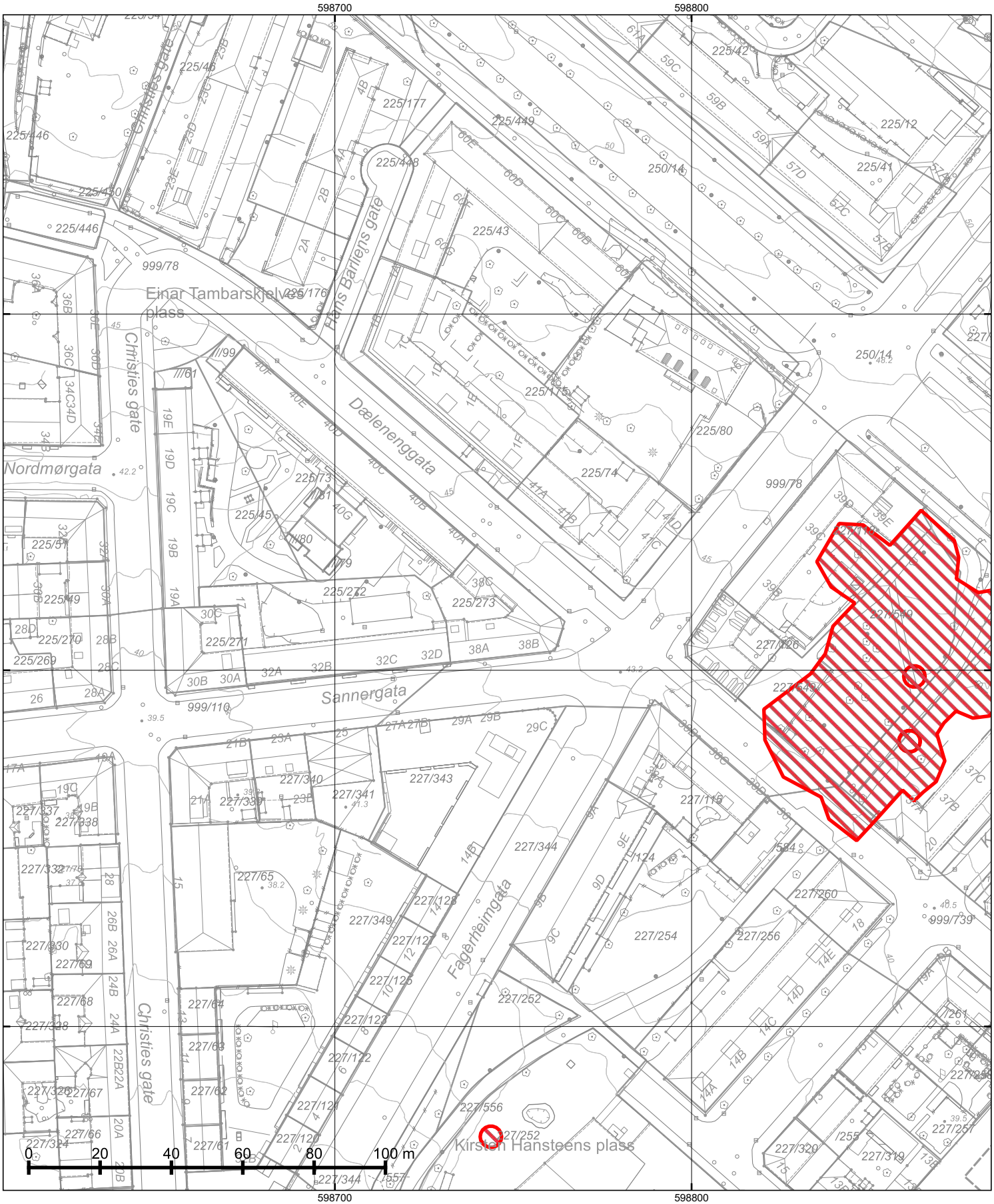
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598700
598750
225/80
1F
225/74
225/73
II/81
40C
40B
40G
40A
41A
41B
41D
41C
6644850
6644850
II/80
II/79
225/272
38C
225/273
11B
11A
38A
38B
32A
32B
32C
32D
6644800
Sannergata
23A
25
27A27B
29A
29B
29C
38B
38C
38A
598750
598800
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 22.07.2025 Målestokk 1: 500


598700
598800
6644900
6644800
6644700
FORSLAG
VÅR REF.
201901778
Einar Tambarskjelves plass
Christies gate
Nordmørsgata
Dælenenggata
Sammergata
Fagerheimgata
Trafikkplan 151/79
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best., S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 24.8.83 (Dælenenga)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp. plan, Bystyrets vedt.11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87 Disp.plan vedt. bystyret 11.3.81 (Grunerløkka)
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger konsentrert forretning, kontor, hjemmebasert S-4581 28.9.10

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.07.2025
Bruker: FME
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: 145870/ 86515809
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK
Adresse: SANNERGATA 38A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/273

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: 22.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145870/86515809
Deres ref.: 40114/ HENRIKSK

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

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: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-2464

Enret reguleringsplan for Chr.Michelsensgt. i kryss med Fager- heimgata - og for Fager-heimgata i kryss med Dælenggata og Sannergata.

S-2464 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.05.1980
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198001578
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: V190902

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

D.J.No. 46-08
Bil.

9

Expeditions-Dokument № 3.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 38 Sannergaden

Indleveret Attesteret

879/1903

Oversendes Hr. Overingeniør Rostrup med Foresporgsel om den for omhandlede Bygning bestemte Oparbeidelse af Dalsenggaden er tilfreds, stillende iøvrigt i Overensstemmelse med ved. lagte Gjengivelse af Magistratens Skrivelser af 19de Januar 1902 og 10de Marts s. A.

Kristiania 16de Oktober 1903

O. Bjelke Holtermann

879. Tilbagesendes med Bilage Hr. Bygningsinspektøren med Bemærkning, at Dalsenggaden langs Matr. № 38 Sannergaden er oparbeidet efter det givne Pålæg under Vedvarende Kontrol. Opparbeidelsen er efter Afslutningen godkjendt.

Kristiania Vedvarende dyn 20de Oktober 1903.

Linnam Dahl

Overensstemmelse den ældre Sundhedskommission i Henhold til Byggeloven § 27-13 med Tilsynsførende over Byggeforholdene i Byen uden Tilsynsførende.

Klager gjør opmærksom paa at de Lokaler er givet Tilladelse til Indretning af Kjøkken uden Vandledning med Vandkar og Kloakledning ikke er nogen nærmere Klageadgang.

Kristiania 27-1-

O. Bjølne Hotterud

Gaarden er idag besigtiget og har undersøgt følgende mangler:

~~[illegible]~~ Der mangler tilstrækkelige Steder for Vaskeplads i Bygningen. 2 Bygninger indeholder alle Kjøkkenvaskene af gammel Konstruktion. Vaskepladserne er ikke fastede og er ikke i Kjælderen. Disse rør er forbundne uden Vandlås. Der mangler hverken Vask eller et Opslagsskab i Vaskekjøkkenet i Overkjælderen. Opslagsskabet i Bygningen i Overkjælderen trænger indvendig Vandgjørelse.

Kloakkommissionen er dertil ikke bemyndiget med gjældende regler for indretning af Lokaler og beliggenhed saaledes anbragt, at ingen ugunstig Indretning til at falde indenfor disse. ~~[illegible]~~ Foranledningen til den nu rejste af Klosetterne mangler lys og ventilation.

Klosetterne mangler lys og ventilation.

Klosetpladsen er ikke brolagt.

Den rejste anmeldelse har ikke tilbragt

paa forskjellige Steder. Den nye Ledning paa
arealrigt ligger for grundt i Kjælderen. Arealet
ikke tilstrækk. Det i 1ste Etage ved siden af entréen
til Ligmuligheden anlagte mindre Kot maa
ikke benyttes til opholdssted for mennesker.

Kristiania 22 marts 1904.

C. Parmann.

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren
under henvisning til foranstaaende.
Kristiania sundhedskommission, 22. marts 1904.
Efter kommandigelse
C. Parmann

BYGNINGSKONTORETS
Journ. No 188
1904.
INGENIØR

I Henhold til vedlagte Skrivelse fra
Sundhedskommissionen af Dags Dato Bl. XXIX
bortfalder Kravet i ovenstaaende Paategning
af 22de ds. om, at prøve Klosetrummenes Tøgt-
indtil videre. Kristiania 25de Marts 1904
O. Bjelke Holtermann

Oversendes herved den ærede Sundheds kom-
mission i Henhold til Bygningsloven's § 27 13 mod
Forespørgsel om de i Dens ovenstaaende Paateg-
ning af 22de Marts d. A. nævnte Mangler nu er rettede,
idet henvises til min ovenstaaende Paategning
af 25de Marts d. A. og til vedlagte Stadsingeniørens
Bestemmelser, hvor i Paategning af 25de Juni d. A.
Bygningens Vandledning er godkjendt af Vand-
væsenet. Kristiania 2den Novbr 1904
O. Bjelke Holtermann

lys.

To trappeløb er ikke ventilerede.

Arealet mangler oprensning og pudsning og afløbet fra samme er forsynet paa utilbørlig Maade ved at istedetfor som paa planen at føres til ledningen b i kjælderen, og er ikke forsynet med vandlaas.

Kristiania 3 februar 1904

C. Bruun.

C. Bruun

Tilbagesendes hr. bygningsinspektøren under henvisning til foranstaaende. Forsaavidt de nævnte kjøkkenvaske og bryggerhuusene, der er uregelmæssende, er godkjendte af ingeniørvæsenet, vil sundhedskommissionen ikke fordre dem forandrede. —

Kristiania sundhedskommission, 4de februar 1904.

Efter bemyndigelse

C. Bruun

73
04.

Tilbagesendes den ærede Sundhedskommission i Anledning Færdigbesigtigelse, idet nu de paatalte Mangler er rettede med Undtagelse af Klosetvæsenet, der vil blive paasét bragt i Orden af Klosetvæsenet, efter derfra modtagen nærmere Meddelelse.

Kristiania 19/3 1904

O. Bjelke Holtermann

Ifølge paany besigtiget Protokol i bryggerhuset i overkjælderen er fremdeles ikke indkladet; gulvet sammesteds er ikke omkring vandrøret. Pissoiret mangler fremdeles lys og ventilation. Enkelte vaskekar er fremdeles løse. Tagene i closetterne bør rabitsgjærdes. Der staar meget vand i kjælderne og gulvene sammesteds bør hæves og klaret Sprækker

Sannergt. 38.

96/1902.

Våningshus.

96 1902
13 +3 H H

BYGNINGSAKTER
B. J.-No. 365
02
KRISTIANIA

Gjennemlæsen
Situationsplan
& Tegninger
Beregning
Gjennemmaalelse
m. Tegn.
13/ Stadfæstelse
23/5 02 Anmeldelse om Graavning
15/ Mag. Best. ang. Gaderegulering.
16/ Erkl. fra Ingeniøren.
19/ Skr. fra Mag. ang. Gaderegulering.
18 Kvittering fra Byskriver

Expeditions-Dokument N°1.

angaaende Graavningsplan m. Gjennemførelsesbestemmelser

paa Matr.-No. 38 Sannergaden

Indleveret 13-5-1902 Attesteret 9de November 1904

STADSINGENIØREN
825-02-I

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Hr. Stadsingeniøren til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser. samt den derede Grundbestemmelser

Kristiania den 14de Mai 1902

O. Bjelke Hetterman

142 02 KRISTIANIA

Maalebrev over 38 Sannergaden ekl. Hjørnet
Kra 14/5 Mai 1902

Gjæmaas Olsen Eckersen

183 02 KRISTIANIA

Gadernes Bredde er 15,70 m; Sannergaden er oparbeidet af Byen og vil i det væsentlige beholde de nuværende Højdeforhold. Dalemyggaden er ikke opparbeidet; dens Højdeforhold ved denne Tomt vil blive som paaskrevet paa Façadetegningen (43,10 m & 44,70 m).

Kristiania 17de Mai 2.

Theodor Gallus.

825 I.

KRISTIANIA
171
KAND. OG KLOAKVÆSENET

Oversendes med Bilage 2den Afdeling 22de Erklæring.
Kristiania Stadsingeniørkontor, 20de Mai 1902.

O. H. Amdam

Reinar Gløersen

STADSINGENIØREN
849—02—I
KRISTIANIA

Tilbagesendes med Bilage fra Stadsingeniøren, idet man anbefaler Kloakarrangementet i № 38 Sannergaaden approberet.
Hr. Vand- og Kloakvæsens Kontor, 22de April Mai 1902.

A. Bryhn

Ahlsen

849 I.

Kloakarrangementet i № 38 Sannergaden approberes. De i Bygningslovens § 39 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Da Bygningen nærmest maa stilles i Klasse med Arbeiderboliger, vil man som Branddirektør foreslaa, at Vedkommende gives følgende Paalæg:

1. Over hele Loftet bliver at anbringe Brandgulv.
2. Vægge mellem Kjøkkenet, mellem Nabolejligheder samt alle Entré- og Korridorvægge udføres ildfaste enten som Murvægge eller af Rabitz.
3. Entréer maa ikke skaffes Lys ved Vinduer i Kjøkkendøren, medmindre hertil anvendes stærkt Traadglas.
4. Lejlighedernes Tage og Vægge maa ikke pappes og betrækkes med Lærred, ligesom Tagene maa rappes.

Kristiania Stadsingeniørkontor, 23de Mai 1902.

O. H. Amdam

Reinar Gløersen

CHRA SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.-No. 1702
BYGNINGSKONTOR

3

Sundhedskommissionen har fattet
følgende beslutning:

1) Dispensation fra bygningslovens § 40 2det anbefales indrømmet for Kjøkkenet № 2 i kjælderetagen paa mindre gulvflade end 6,00 m². 3) Hensyn til reglerne for indretning af lokaler maa bortfalde. 4) Klosetventilationen bør anordnes med særlig direkte til piberne. 5) Trappeværnene bør nummereres. 6) Døre istedetfor vinduer fra kjøkkenerne til balkonerne bør ikke tillades. 7) Gaardspladsen maa brolægges med hvidgrå gadesten eller gives et andet dermed jævngodt dække.

Kristiania sundhedskommission 28 mai 1902

C. Darre
Fmd.

Th Svane

SUNDHEDSKOMMISSIONS
J.No. 1484
1902
INDGÅET

Oversendes Hr. Bygningschefen under Henvisning til foranstaaende Bemærkninger, idet jeg skal bemærke følgende:

1) Dalenesgaden er ikke opparbeidet, men ifølge en herfra sammen med Anvisning om Graavning i Grunden indsendt Skrivelse fra Magistraten er eller derfra Leieren indsendt Anvisning i Henhold til § 14 om Udførelse med Opparbeidelsen.

2) Da Maalebrevet for Tomten ikke er tinglæst, kan Byggetilladelse ikke meddeles, forinden dette er ordnet.

3) Ligesaa maa Erklæring fra Ansvarhavende være fremsendt.

4) Den overdækkede Gaardsplads med sin Bredde har ikke det Areal som er foreskrevet 1ste Etages Plan, men udgjør ~~kun~~ efter den Beregning som herfra er ført paa Etagesplanen kun 136,59 m², hvorfor Anmeldelsen tiltrænger den af Sundhedskommissionen anbefalede Dispensation fra § 40 2det.

5) Det af Sundhedskommissionen omtalte Kjøkken № 4 i Kjælderetagen har kun et Areal af 5,86 m²; men

dette Rum er desuden stridende mod § 43 paa Grund af sin Beliggenhed mod Gaardsplads.

6) Det kan fremdeles ikke forbydes, som af Sundhedsk. foreslaaet, at anbringe Døre fra Kjøkkener til Vaabenhalkanerne, men derimod kan det ved Tillades at skaffe saadan Adkomst gjennem Vinduer.

7) De særskilte Ventilationsrør for Klosetventilationen bør have et Tværsnit af mindst 24×24 cm for de dobbelte Klosetanlæg.

8) Portrummet maa overhvælves i Henhold til § 47 3.

9) Ved Fundamenteringen maaes kun at bemærke, at Gravene maa føres ned til 2,50 m Dybde under Gaden.

10) De i Kjælderplanen og 1ste Etages Plan angivne Butikker, gaar igjennem begge disse Etager.
Af Væggene som omgiver Trappen fra den største af disse Butikker op til Beliggenheden i 1ste Etage, bør Væggen „N° udføres af 1½ Mur i Kjælder og 1ste Etage, og Væggen „S° i 1ste Etage udføres ildfast af Rabitz eller lignende.

11) I Henhold til § 49 tilstrenges Bygningskommissionens Tilladelse til, at anbringe Tag med mindre Mønevinkel end 90° over den smale Del af Huset ifølge Tegning Bl. VII.

Kristiania 30te Mai 1902
O. Bjelke Klattermann.

96 - 1902

B.J.-No. 565/02

5

Brandvæsenets Kontrol-Kommission 242/02

Expeditions-Dokument N°2

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 38 Sauergaden

Indleveret Attesteret

565/02

Overensstemmende med Byggekommissionens Beslutning fremlaages:

Dispensation fra Byggelovens § 40 par 2 meddeles. I Henhold til § 58 bestemmes:

a. Entrevægge og Kontorvægge skal udføres ildfaste og uden Let Panel. og tillades Bræddepanel. Højde indtil 1,50 m. Skillevægge mellem Leiligheder skal udføres ildfast Materiale.

b. Entreer og Kontorer maa ikke belyses fra Kjøkkener med mindre Lysaabningen forsynes med Trædglas mindst 5 mm tykt og med mindre Maskenide 10 m/m. —

c. Leilighedernes Tage maa ikke bekles med Lærred.

d. Entreer og Gang: Gjennemgaaende Skal i den bestaaende som skraaperet paa Panelen gives ildfast Gulv og Loftet Tag.

Kristiania 6te Juni 1902.

C. J. Bull

Skaubrandt

Vedk. 16/6 1902

Ved de angivne Dimensioner kunne Listen at bemærke

Alle Bygge samt Balkondøbygerne skal forsynes med Vanddragsplader

Alle Jernkonstruktioner skal indbindes med Rabitz eller Asfalt.

Kristiania, den 19de Juni 1902.

Thaulow

565-II
02

Oversendes den anmeldte Sundhedskommission i Anledning af Bygningslovens § 43 pas 3, da der formentlig tilkommer Dispensation fra Bygnings-lovens § 43 pas 1re for Gjenboerne X i Hjelmbergsgaden.

Kristiania, den 18 Juni 1902

G Bull

Thaulow

Sundhedskommissionen har fattet følgende

beslutning:

„Dispensation fra § 43 anbefales indvilget."

Kristiania sundhedskommission den 27. juni 1902.

A Braun
Sek.

Aarum



Bygge-
Vedtages 2/7 1902
Braun

565 III

Ved. Anmeldelsen bemerker følgende:

1) Reguleringschefens Paategning af 17/5-1902.
2) Stadsingeniørens Bestemmelse iflg. § 39 af. 24/5-1902
3) Synsheskommissionens Paategning af. 28/5-1902. Lbl. 2. 3. 4. 5. 6. 7.
4-9) Indstillingen af. 30/5-1902 Lbl 7, 8. 9. 10
10) Den skille (Mønemikel af Snit G. hlladet ikke anvendt. Bygningens Gavlmure mod Gaarden bliver tilvarende det forhøie
11) Paategning af 17de Juni 1902. angaaende Konstruktionen.
12) Bygnings kommissionens Beslutning af 10de Juli 1902. iflg § 58. af Paategning af 6te Juni d.a. Lbl a b c. d.
13) Da Bygningskommissionen derhos har med. delt Dispensation fra Bygningsloven § 40 pas 2 samt fra § 43. pas 1. approberes Anmeldelsen paa Betingelse af at foranstaaende Bemerkninger tages tilfølge.

Forinden Byggetilladelse meddeles maa Kartforretningen over Tomten og Gadeopareideren ordnet overensstemmende med § 14. samt Ansvarshavendes Erklæring indsendt.

Kristiania 11te Juli 1902
Byggningschefens Kontor
Strømbrandt

P.S.
13) Byggehøis og Nedlivelse maa forsaavidt den paa Tomten ikke allerede 2,50m overhvælver og gives Adgang Gulv.—
14) Trapper til Loftet maa overhvælves med ½ Stens Hvælv.

D. u. S.
Strømbrandt

Tilbageende Hr. Byggningsinspekteren idet
i Henhold til nedlagte Erklæring fra
Brandvæsenet af 21-de d., samt til Kjø-
bering fra Byfogdkontoret angaaende Tinglysning af
Kartfortegningen og til Magistratens Be-
slutning med Hensyn til Gadeoppar-
beidelsen af 19-de Juni og 24-de Juli d. A.
anbefaler at Byggetilladelse nu kan
meddeles.

Kristiania 26-de Juli 1902
for Byggningsinspektøren
Th. Tobiesen

565 IV
02

Byggetilladelse kan meddeles. Eiendommen gjøres
bekjendt med Magistratens Paalegg i Skrivelse
af 24de d. M. hvorefter Underbygningen for
Gaden skal utføres i indeværende Aar

Kristiania 26de Juli 1902
G. Bull

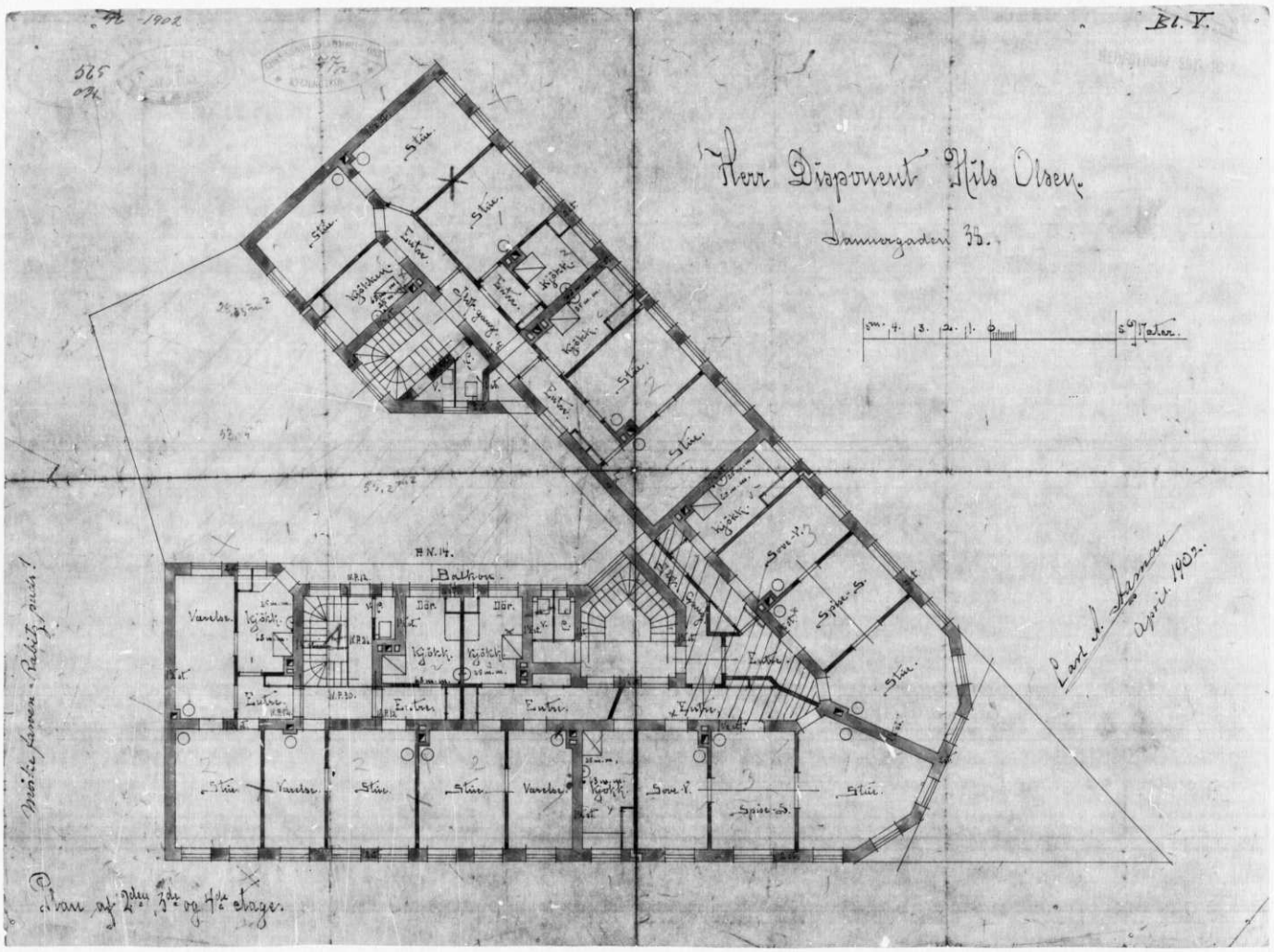
Oversendes paanyt Hr. Byggningschefen i An-
ledning nedlagte Andragende fra Ansvarhavende
af 16de ds. om at indføre Overhvælvning af Trap-
perne paa Loftet af Rabitzplader paa særskilt
Jernkonstruktion. Andragendet anbefales,
idet jeg dog skal bemærke at der over den Trappe,
som i Etageplanen er mærket med blaa A kan an-
bringe Hvælv, men vil Høiden nærmest Gydervæg-
gen blive temmelig liden.

Kristiania 17de April 1903
O. Bjelke Holtermann

565 V
02

I Henhold til det ansøgte indrømmes Andragendet
saaledes at Trappenes Overhvælvning tillades udført
af 3" tyk Rabitz paa selvstændig bærende Jern-
konstruktion.

Kristiania den 18de April 1903
G. Bull


Bl. V.
Herr Disponent Nils Olsen.
Damsgaarden 35.
Plan af 2den 3die og 4de etage.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 932243490 Andelsnr.: 18

Sannerg 38 Borettslaget

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 27.06.2025 kl. 12.58

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/3383156-1/200
24.11.2020 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 3 915 000
OMSETNINGSTYPE: Fritt salg
TJØSVOLL ANDREA
F.NR: IDEELL: 1/1

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2020/3383193-1/200
24.11.2020 21:00

PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 3 915 000
PANTHAVER : SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/419960-1/201 REGISTRERING AV
14.12.2006 BORETTSLAGSANDEL

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 225 Bnr.: 273 Fnr.: Snr.:

Adresse(r):

Gateadresse:	Sannergata 38 A
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Sannergata 38 B
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Gateadresse:	Sannergata 38 C
Gatenr:	16188
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0557 OSLO
Bydel:	2 GRÜNERLØKKA

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:27.06.2025 kl. 12.55

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1983/500892-1/105 21.01.1983	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG: NOK 0 Omsetningstype: Uoppgitt Sannerg 38 Borettslaget ORG.NR: 932 243 490

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

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

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

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

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

2019/732754-1/200 26.06.2019 21:00 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 2 300 000
Panthaver: OBOS-BANKEN AS
ORG.NR: 911 986 884

Leieavtaler:

1995/40341-1/105 26.07.1995	RETTIGHET Rettighetshaver: IBRAIMI AJET F.NR: 100464 16312 LEIE AV NÆRINGSLOKALE Leietid 5 år fra 1.03.94, rett til 5 års forlengelse Leie 36.924 pr. år, årlig regulering Leieareal 76 m2 Bestemmelse om benyttelse Fremeleie krever samtykke. Med flere bestemmelser

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1938/406476-1/105 27.10.1938	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GRUNNDATA

1902/900151-1/105 26.07.1902	OPPRETTELSE AV MATRIKKELENHETEN OPPRETTELSE - FRADELT FRA FAGERHEIMSGT 8B - UTGÅTT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Skatteetaten

Dato
29.07.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

ANDREA MARIE BOCK
HVALROSSVEIEN 16 H0101
9602 HAMMERFEST

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 932 243 490 Andelsnr 18

Eiendommens adresse:

Sannergata 38C, 0557 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 361 213
Som sekundærbolig:	kr 5 444 853

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Sannergata 38C

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 299 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	3 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	12 min

SPORT

Hallenhagen	4 min
Grünerløkka skole	6 min
SATS Ringnes Park	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

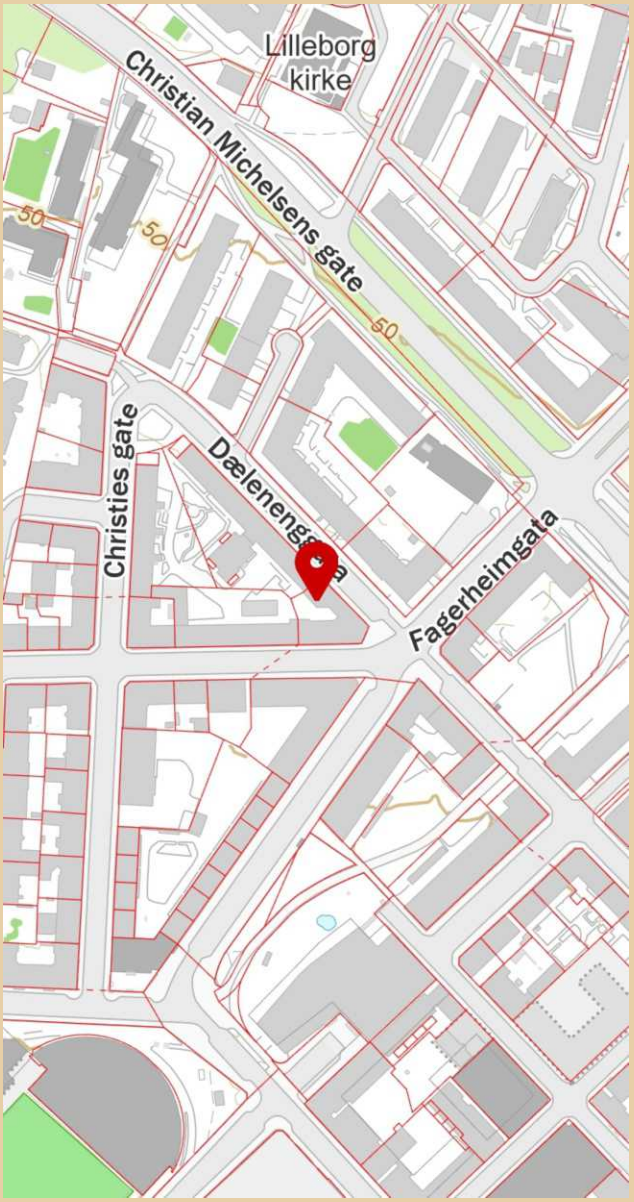
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

Sannergata 38C

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 299 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Dælenggata 40 - 10969	2 min
Dælenggata 40 - 10971	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

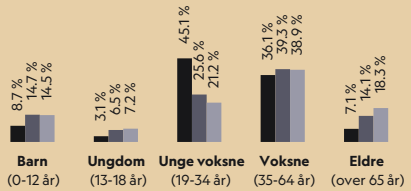
BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	3 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 72/100

Naboskapet
Høflige 56/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående

SPORT

Hallenhagen	4 min
Grünerløkka skole	6 min
SATS Ringnes Park	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

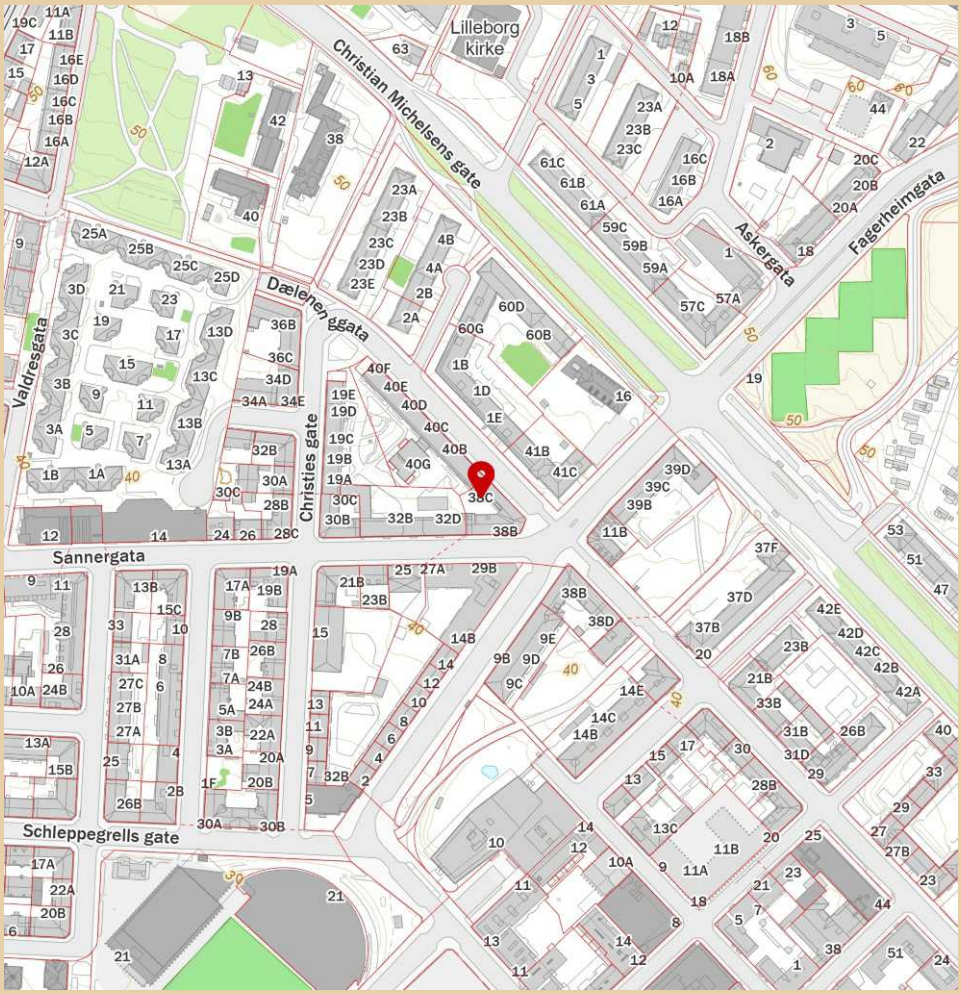
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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 2025

Sannergata 38C

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 299 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	7 min 0.6 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hersleb videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	11 min 0.8 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.6 km

BARNEHAGER

Barnas Hus barnehage (0-5 år) 181 barn	3 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år) 88 barn	3 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år... 61 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Joker Dælenenggata	1 min
Spar Dælenenggata	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Carl Berner Torg	9 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	6 min
Vinmonopolet Carl Berner	12 min

SPORT

Hallenhagen	4 min
Grünerløkka skole	6 min
SATS Ringnes Park	7 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

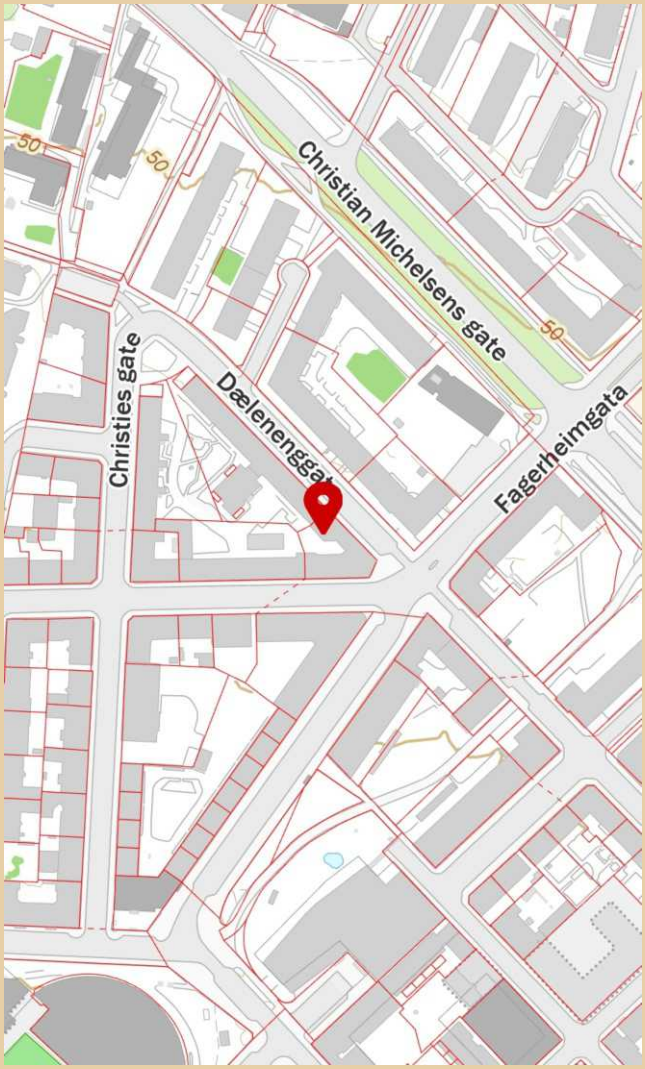
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Gående



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

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:
Sannergata 38C, 0557 Oslo
Gnr. 225, Bnr. 273, andelsnr. 18 i BORETTSLAGET SANNERG 38 , Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251058

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Henrik Skårdal

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 477 82 557

E-post: henrik.skaardal@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.
