

Sannergata 30A



Velkommen til

Sannergata 30A



Salgsoppgaven produsert 12. september 2025

Grünerløkka ved Ringnes Park

Klassisk og gjennomgående 2-roms med stukkatur, rosett og peis.
Lekkert kjøkken fra 2019. Soverom mot bakgård

Prisantydning	4 350 000,-
Fellesgjeld	134 441,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 485 791,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 408,-
BRA-i	35 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1898
Ansvarlig megler	Lilliann Tronshaug
Telefon	452 51 612
E-post	l.tronshaug@nordvikbolig.no




ABSTRACT FIGURES
No. 1
JO NESBØ
MEHNHA
MEHNHA
ÅRET UTE



Kort fortalt

VELKOMMEN TIL SANNERGATA 30A!

- En pen og klassisk 2-roms med attraktiv beliggenhet på populære Grünerløkka! Leiligheten har generøs takhøyde, peisovn, stukkatur og rosett. Planløsningen er gjennomgående med soverom mot bakgård og en sosial, åpen stue/-kjøkkenløsning. Videre har leiligheten et lekkert kjøkken fra 2019, og et tidløst bad fra 2007.

- Her bor du med alt av parker, kafeer, restauranter og kollektivmuligheter like rundt hjørnet, samtidig som du kan trekke deg tilbake i roligere omgivelser.

FASILITETER:

- Klassisk 2-roms
- Peisovn
- Originale tregulv, stukkatur og rosett
- Takhøyde på nesten 3 meter
- Soverom mot bakgård
- Kjøkken fra 2019
- Ingen forkjøpsrett eller dok.avgift.

- IN-ordning: Det er mulig å redusere felleskostnadene til 2 528,- pr. md.

Arealer og innhold

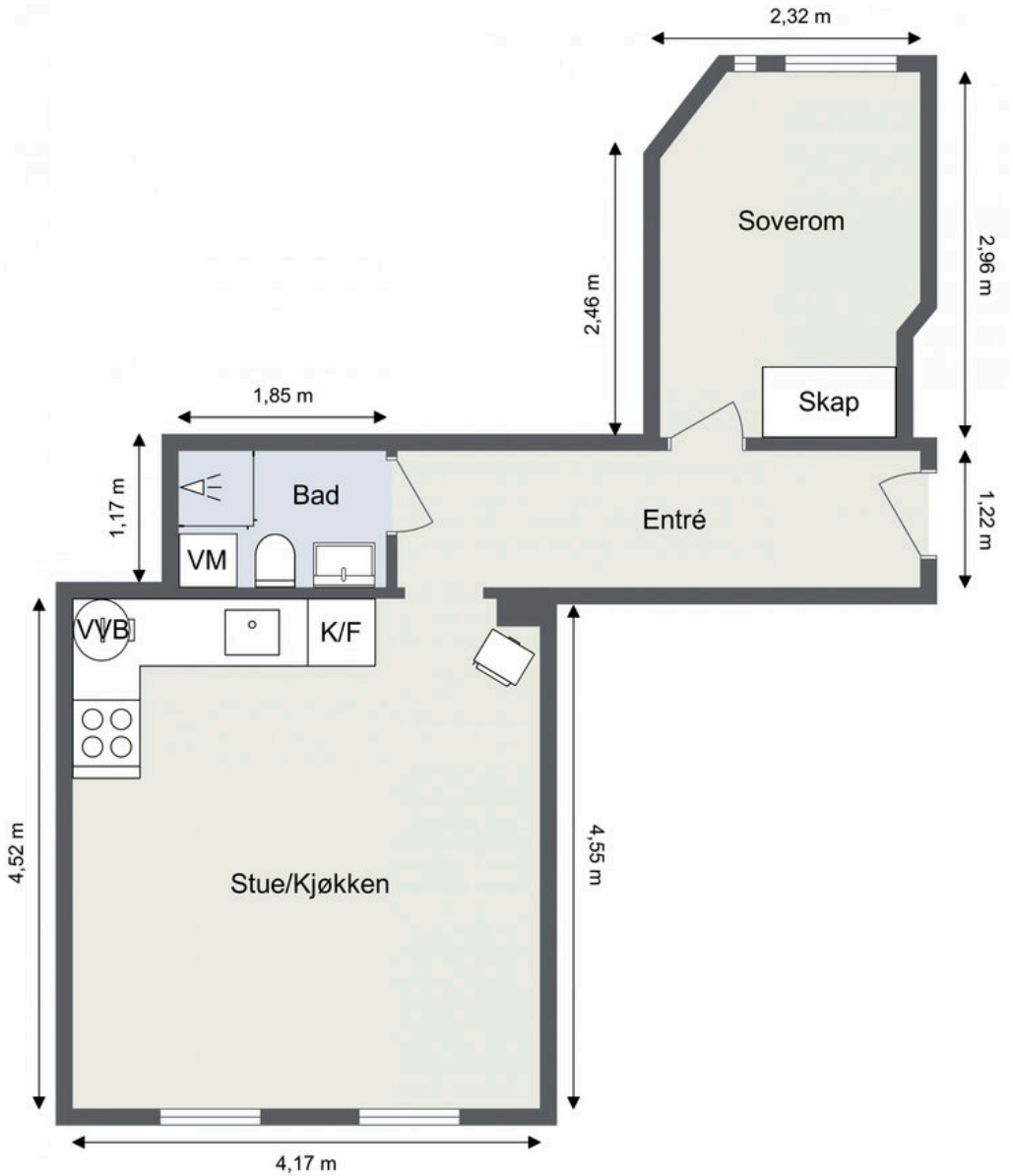
BRA-i:	35 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.
Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. En kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. To loftsboder.
Total BRA: 6 kvm.



Forklaring av bilde/rommet
































Picasso Pizza
Picasso Pizza
Picasso Pizza
Picasso Pizza
30
P

Informasjon

Sannergata 30A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0260/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Sannergata 30A, 0557 OSLO
Gnr 225, bnr 271, snr 2 i Oslo kommune
Andelsnr 10 i Borettslaget Sannergt. 30, org.nr. 946129445

Selger
Maria Josefin Heimer

Kjøpesum og omkostninger
4 350 000,- (Prisantydning)
134 441,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 484 441,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 485 791,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 495 091,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 35 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:
BRA-i: 35 kvm. Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Total BRA: 35 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. En kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 6 kvm. To loftsboder.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Leiligheten ligger flott til i 4. etasje og inneholder entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, soverom og bad.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm og to loftsboder på ca. 3 kvm hver. Gulvarealet i begge bodene er oppmålt til ca. 4 kvm.

Standard

Entré
Velkommen inn! Entréen er romslig og praktisk utformet, med god plass til sko og yttertøy. Entréen er et fint første møte med den gode takhøyden og de delikate fargevalgene i leiligheten. Entréen ble malt i 2020 og den stilige tapeten er fra samme år. Det er montert dørcalling som sikrer enkel og trygg innslipp av besøkende.

Stue
Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt – romslig og innbydende med plass til både sofagruppe og spisebord. Store vindusflater kombinert med fantastisk takhøyde gir en behagelig og luftig romfølelse. Stuen har klassiske detaljer med rosett, stukkatur, dype vinduskarmer og en koselig peisovn. Rommet har delikate fargevalg som står i stil med de originale tregulvene.

Kjøkken
Kjøkkenet ligger i åpen løsning med stuen og har praktisk utforming. Leiligheten fikk nytt IKEA-kjøkken med HTH-benkeplate i 2019. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, belysning under overskap og fliser på vegg over benkeskap. Kjøkkenet har laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål, platetopp og integrerte hvitevarer. Velutstyrt kjøkken med stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Bad
Tidløst, flislagt bad rehabilitert i 2007. Baderomsinnredningen består av skap med servant og benkeplate i kompositttstein. Over servanten er det innfliset hyller med speilfronter. Videre er det dusj med innfellbare dører i herdet glass og toalett. Det er gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskinen er fra 2022 og medfølger i salget.

Soverom
Romslig soverom vendt mot bakgård. Her er det god plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er oppbevaring i garderobeskap. Vinduet på soverommet er fra 2018.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:
2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning og HTH benkeplate. Ny varmtvannsbereder. Ny peisovn.
2018: Slipt gulv og lakkert med vannbasert lakk fra Bona - Johansen & Sønn gulvsliperi. Overflate vegger, tak, lister, og sparklet vegger i stue, tak og vegger i soverom.
2007: Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider eldre enn siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæringer på elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkken og bad fra 2019 og 2007.
- Pristilbud og fakturaer i forbindelse med rehabilitering av badet i 2007.
- Ferdigattest for opplegging av nytt avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av badet i 2007.
- Faktura fra Fornebu VVS i forbindelse med rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken, datert 20.06.2019.
- Faktura og kontroll av ildstedet, datert 15.11.2018 og 05.12.2018.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Totalrenovering av bad i 2007 med bl.a. varmekabler, nye rør og vegghengt toalett med mykt-lukkende sete, listesluk i dusj, opplegg for vaskemaskin, spesialtilpasset speilskap med skyvedør, downlights og speilbelysning med dimmere. Rør & Varme AS og Elektro-Fagmannen AS.

1.1. Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært. Rør & Varme AS ifb renovering av bad i 2007.

1.2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Nei. Tilbud og fakturaer på utført arbeid og utstyr fra Rør & Varme finnes.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært

I regi av borettslaget:
*Utskiftning av tak og rehabilitering av hele fasaden i 2018.
*Vinduer mot bakgård ble også byttet ut i 2018.
*Balkonger ble montert i 2024 på noen av leilighetene.
I egen regi:
*Ny vedovn og hull til pipe i 2018 - Kakkel og peis Oslo AS.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja. Elektro-Fagmannen ifb renovering av bad i 2007. Varmekabler, koblingsboks, downlights, stikk og dimmer. Fornebu Vvs ifb nytt kjøkken i 2019. Skjult anlegg for kjøkken, trekke inn ekstra kurser for kjøkkenutstyr. Komfyrvakt, stikkontakt for stekeovn med kurs, kjøleskap og belysning over benk. De monterte også en stikk + dimmer for taklampe i stuen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Fornebu Vvs ifb renovering av kjøkken i 2019. Montering av kjøkken m/water guard, oppvaskmaskin og bytte av varmtvannsbereder.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
- Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
- Ja. Nabo i 4. etasje bygget ut loftet over seg til boareal i 5. etasje.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja. Det var en vannlekkasje på taket som gjorde at det kom inn vann på loftet/noen av bodene ifb utskiftning av tak i borettslaget 2018. Dette var mens prosjektet pågikk og før nytt undertak ble lagt og tett. Ingen problemer eller nye lekkasjer i senere tid. Dette ble kontrollert og fulgt opp av Mycoteam. Rapport med beskrivelse om boder og hvordan leiligheten ble berørt finnes.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja. Observert majorstuebiller om sommeren i vinduer og langs lister/sprekker i gulvet, men ikke om vinteren.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja. Dør til soverommet kan ikke lukkes. På dusjtermostaten løsner det noen ganger en liten del der man skrur på vannet.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja. Fra Mycoteam ifb vannlekkasje på tak/loft i 2018.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

- Ja. Tilstandsrapport bolig fra takstmann ifb salg i 2017.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
- Nei. Det er trafikk i Sannergata.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Nei. Styret vurderer å skifte ut inngangsdør/lås til porten, men vet ikke om det påvirker fellesutgiftene.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
Toroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Gjennomgående leilighet i 4. etasje. Grunnmur i naturstein/teglstein. Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater. Felles trapper tre og metall. Etasjeskiller i trebjelkelag. Dørcalling.

Standard:
Velholdt leilighet med normal standard.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Våtromsgulv:
Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger:
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

Vinduer:
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.

Innvendige dører:
Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Etasjeskiller:
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i soverom og til ca. 45 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. I dette tilfellet er del av stue/kjøkken noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo.

Ventilasjon:
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Elektrisk anlegg:
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 deler av 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 elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget. 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.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.
Samsvarserklæring signert og datert 03.07.2020 er fremvist for følgende arbeider:
Demontering av elektriske punkter på kjøkken. Skjultanlegg for kjøkken, trekke inn ekstra kurser for kjøkkenutstyr. Utstyrsmontering av elektriske punkter på kjøkken som komfyrvakt, stikkontakt for stekeovn med kurs, kjøleskap, belysning over benk. Sluttkontroll og gjennomgang.
Samsvarserklæring signert og datert 25.06.2007 er fremvist for følgende arbeider:
Arbeid i forbindelse med oppussing av badet.

Overflater på innvendige gulv:
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Hulltaking:
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredningen som ikke er egnet for hullborring.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Følger med:
- Rosa skap i gang
- Garderobeskap soverom
- Hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin

Følger ikke med:
- Stringhylle på soverom
- Taklampe og bordlampe på soverom
- Lampe over spisebord

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Selger har fylt ut energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på badet. Tilluft via åpning av vinduer. Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet. Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Varmtvannsbereder 120 L med frontventil i hjørne under benkeplaten.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4641 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

3 408,- pr. mnd.
Inkluderer: Herav:
- Felleskostnader: 2 105,-
- Trappevasktillegg: 174,-
- Tillegg bredbånd: 249,-
- Avdrag IN-lån: 244,-
- Renter IN-lån: 636,-

Felleskostnadene inkluderer: Bredbånd, trappevask, vaktmester/portner, nedbetaling av lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, m.m.

Ved innfrielse av fellesgjelden vil felleskostnadene reduseres til 2 528,- pr. md.

Formuesverdi

Primærbolig: 955 313,- pr. 2023
Sekundærbolig: 3 821 253,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Sannergata 30 er registrert med organisasjonsnummer 946129445 og består av 24 boligenheter og 1 næringsseksjon.

- Borettslaget er seksjon 2 i et sameie med én næringsseksjon.
- Borettslaget Sannergt. 30 har egen vaktmester/portner
- Renholdstjeneste med Rene Trapper.
- Borettslaget har hussoppforsikring for Huseier i Norsk Hussopp Forsikring

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:
2024: Balkongprosjekt. Installert fiber.
2018: Utskiftning av tak og rehabilitering av hele fasaden. Vinduer mot bakgård ble også byttet ut. Nytt vindu på soverom.
2015: Ny entrédør.
2012: Rehabilitert piper.
For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Styrets arbeid i 2024 - Styret har i perioden hatt fokus på:
-Styret har i løpet av året byttet leverandør for fjerning av istapper og inngått ny avtale med Global Connect som har installert fiber (bredbånd) i borettslaget.
- Styret har konstant fokus på å holde kostnadene i borettslaget nede, og samtidig forbedre våre løpende avtaler. Ny istappavtale er rimeligere enn tidligere års avtale, og installering av fiber har gitt bedre bredbåndstjenester til beboerne.
- Styret har undersøkt prisen på ny utgangsdør. Dette er kostbart, og som følge av dette har døren i første omgang blitt vedlikehold med ny maling. Styret er også

kjent med at låsen begynner å bli gammel. Vi vurderer fortløpende å skifte denne ut.
- Det har vært flere rettslige prosesser knyttet til ikke-betalte felleskostnader i 2024. Styret holder tak i disse prosessene.

Styreleder opplyser om følgende pr. 12.09.2025:
I utgangspunktet har vi ingen planlagte utbedringsarbeider og/eller prosjekter foran oss. Det er imidlertid akkurat oppdaget at områder av murpussen på en vegg mot bakgården har løsnet. Veggene ble malt og/eller pusset i 2017 og vi har nok ingen entreprenør å reklamere til. Vi tror det er en lokal skade, men det er ikke avklart p.t. Vi skal innhente tilbud på utbedring, men har foreløpig ikke kommet så langt.

Det er ikke planlagt å ta opp ytterligere lån.

Det er ikke planlagt å øke felleskostnadene nå. I forbindelse med budsjettarbeidet i oktober/november må vi avgjøre om felleskostnadene skal justeres for neste år. Dette avhenger av eventuell økning i forsikringspremie, kommunale avgifter og hvordan det går med renten fremover.

Borettslaget har avtale med skadedyrfirma og har jevnlig kontroll av disse. Det er ingen skadedyrproblemer i borettslaget, men fra tid til annen (års mellomrom) har rotter blitt fanget i felle etc.

Forretningsfører

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes. OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

134 441,-pr. 09.09.2025

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 12136290566, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 5.5 % pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 09.09.2025: 4 528 146,-
Andel av saldo: 134 441,-
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2048)

Borettslaget tilbyr individuell nedbetaling av fellesgjeld, også kjent som IN-ordning. Dette gir andelseiere mulighet til å betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld direkte, helt eller delvis, og dermed redusere sine månedlige felleskostnader.

Ordningen gir større økonomisk fleksibilitet og kan være gunstig for kjøpere som ønsker lavere månedlige utgifter eller som har mulighet til å betale ned gjeld raskere. Det er viktig å merke seg at det kan være begrensede tidspunkt for når nedbetaling kan gjennomføres, ofte knyttet til faste terminer i løpet av året. I tillegg kan det påløpe kostnader ved bruk av ordningen, som gebyrer til forretningsfører eller banken.

Ta kontakt med forretningsfører for mer informasjon om bruk av IN-ordningen. Vi gjør oppmerksom på at eventuell bruk av IN-ordningen må skje etter at kjøper har overtatt boligen.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesformue

8 750,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et overskudd på 222 743,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på 122 966,-

Komplett årsmøteprotokoll, og innkalling med budsjett og regnskap er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter å lese dokumentene.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i disse.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt med hund og katt i bygården. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 86499061

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 499 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Velkommen til Sannergata 30A! Leiligheten har en sentral beliggenhet på øvre Grünerløkka, med et yrende byliv rett utenfor døren og kort vei til alt man trenger i hverdagen.

Rett utenfor døra har du alt av fasiliteter bydelen kan by på, som spennende shoppingmuligheter, parker, kaféer, restauranter og barer. Like ved leiligheten ligger Ringnes Park senter hvor du finner blant annet matbutikk, apotek, frisør, blomster butikk og kino. Leiligheten ligger også svært nære populære Birkelunden med store plenarealer og sittegrupper. Her er det søndagsmarked med salg av klær og gjenstander nesten hver søndag gjennom året, i tillegg til Bondens marked flere lørdager i året.

Fra Birkelunden tar Thorvald Meyers gate deg nedover Løkka mot Olaf Ryes Plass og videre nedover Markveien. Noen kjente og populære steder på Grünerløkka er bl.a. Delicatessen, Südøst, Villa Paradiso, Tim Wendelboe, Parkteatret og Hos Peder. Populære Babbo Collective Øvre Foss ligger også et steinkast unna leiligheten.

Det er også kort vei til Vulkan, med Smelteverket og Mathallen.

Langs Akerselva er det fine turstier, enten ned mot Bjørvika eller opp mot Maridalsvannet. Kort vei til flere trivelige grøntområder som Sofienbergparken, Kubaparken og Torshovdalen. Treningsmuligheter på SATS Ringnes Park, Evo Grünerløkka og Fitness 24/7 i Markveien. I tillegg er det bare 15 min. med trikk til skiløyper ved Kjelsås om vinteren.

Det er et godt tilbud av kollektivtrafikk i nærområdet med både trikk og buss. Fra Birkelunden går trikk nr. 11, 12 og 13, buss nr. 30 som går fra Bygdøy til Nydalen, samt 2 nattbusser. I Sannergata er det stopp for buss nr. 21 som går fra Helsfyr til Tjuvholmen. I tillegg er det T-bane på Carl Berners Plass.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1898. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bad/avløpsrør, datert 26.04.2010.
Det foreligger ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, datert 05.12.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom dagens bruk og byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i stue for å etablere soverom.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg iht. S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Saksnr: 201901778. Saken gjelder Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata.

Saksnr: 202315257. Saken gjelder Vogts gate - Toftes gate - Fremkommelighetstiltak for trikk.

Pågående byggesaker i området:
Sannergata 32 - Bruksendring av vaskeri til boliger - Fasadeendring
Saksnummer: 202200720

Christies gate 30 B - Ombygging av leilighet - Inngrep i bærende konstruksjoner, etablering av bad, sammenslåing og utvidelse av leilighet - H0301
Saksnummer: 202213228

Sannergata 25 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 202018976

Sannergata 25 - Bruksendring av kjeller til minilager
Saksnummer: 202554470

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/271/2:
23.11.1895 - Dokumentnr: 992906 - Erklæring/avtale
Forbud mot generende bedrift
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:271
Gjelder denne registerenheten med flere
Begjæring om oppdeling i eierseksjoner. Eiendommen er oppdelt i 2 seksjoner.

17.12.1987 - Dokumentnr: 84917 - Erklæring/avtale
AT OSLO KOMMUNE BENYTTER SIN FORKJØPSRETT
Forkjøp etter lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder. Det ble fattet følgende vedtak: Oslo kommune benytter sin forkjøpsrett til Sannergaten 30, seksjon 2. Eiendommen videreselges til beboernes borettslag på de vilkår som følger av standard videresalgskontrakt.

29.06.1987 - Dokumentnr: 41743 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1024/1094
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 2 SEKSJONER

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo).

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

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle

salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: 35 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt 10 000,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave 22 900,-
Oppgjørshonorar** 7 990,-
Tilrettelegging 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. 9 350,-

Samlet skal selger betale kr. 122 860,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. september 2025

Ansvarlig megler

Lilliann Tronshaug, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45251612

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Sannergata 30A

Sannergata 30B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 295 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.)	538 elever, 22 klasser	6 min 0.5 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 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	16 min 1.3 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole		18 min

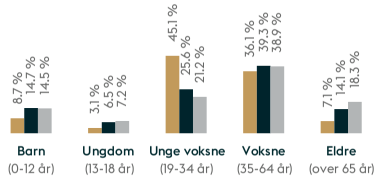
Offentlig transport

Dælenenga	Linje 30	3 min 0.2 km
Biermanns gate	Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Carl Berners plass	Linje 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	7 min 2.4 km

Barnehager

Barnas Hus barnehage (0-5 år)	181 barn	4 min 0.3 km
Hallenparken barnehage (1-5 år...	88 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-...	61 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dælenenga/Øvre Grünerløkka	14 469	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 71/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

Hallenhagen	4 min
Grünerløkka skole	5 min
SATS Ringnes Park	5 min
SATS Ila	8 min

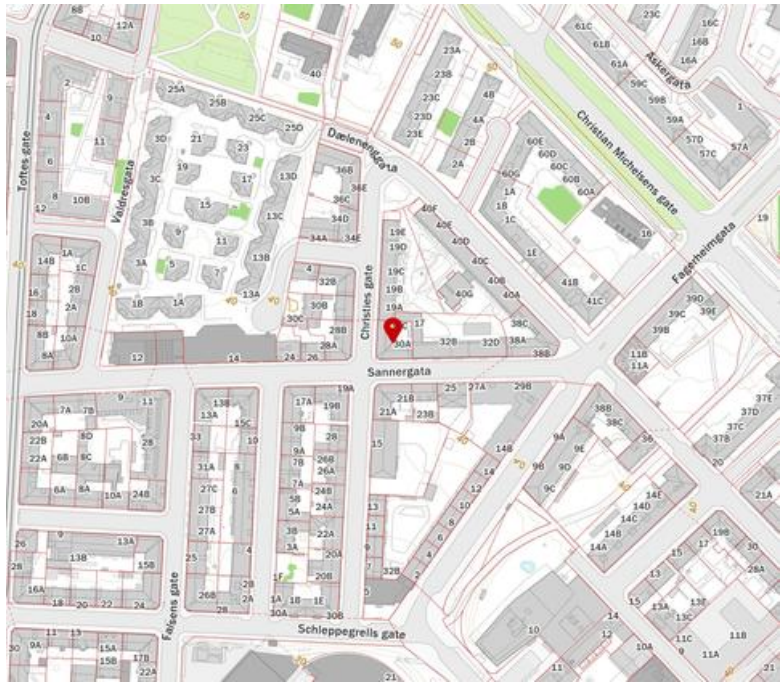
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 87/100



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

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SANNERGATA 30 A, 0557 OSLO

Gnr: 225 Bnr: 271 Seksjon: 2
301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	08/09/2025
Utskriftsdato:	09/09/2025
Oppdragsnummer:	98202
Referansenr:	



PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig 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
Toroms andelsleilighet i boligblokk med tre eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 4. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2019: Ny IKEA kjøkkeninnredning og HTH benkeplate. Ny varmtvannsbereder. Ny peisovn.
2007: Rehabilitert badet. Nye vann- og avløpsrør.

Oppgraderinger i borettslaget
Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid:

2015: Ny entrédør.
2012: Rehabilitert piper.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1898, 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:

- Våtromsgulv (Bad / 4. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 4. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 4. etasje)
- Vinduer
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Overflater på innvendige gulv

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Maria Josefin Heimer
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Befaring med utlånt nøkkel, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 225 Bnr: 271 Seksjon: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	499 m²
Adresse:	Sannergata 30 A, 0557 OSLO
Samleseksjon	Borettslaget er del av en samleseksjon med snr: 2 og sameiebrøk: 1024/1094

Andelsleilighet

Selskap:	Sannerg 30 Borettslaget
Organisasjonsnr:	946129445
Eier:	Maria Josefin Heimer
Andelsnummer:	10

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/09/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring					
Ambita infoland	07/09/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1898

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
4. etasje	35	35	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	35	35	0

Romfordeling

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

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	6	0	0
4. etasje	35	0	0	0
Loft	0	6	0	0
Sum bolig:	35	12	0	0
Sum BRA:	47			

Romfordeling

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

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer tre eksterne boder i henholdsvis kjeller og loft på ca. 6 m², ca. 3 m² og ca. 3 m². Loftsbodene er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) i begge bodene er oppmålt til ca. 4 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 naturstein/teglstein.
- Yttervegger i murverk, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein/plater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper tre og metall.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

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:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderingsarbeider av en art som ikke krever dokumentasjon de siste fem år.

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider eldre enn siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæringer på elektrisk arbeid i forbindelse med kjøkken og bad fra 2019 og 2007.
- Pristilbud og fakturaer i forbindelse med rehabilitering av badet i 2007.
- Ferdigattest for opplegging av nytt avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av badet i 2007.
- Faktura fra Fornebu VVS i forbindelse med rørleggerarbeid i forbindelse med oppussing av kjøkken, datert 20.06.2019.
- Faktura og kontroll av ildstedet, datert 15.11.2018 og 05.12.2018.

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 i stue/kjøkken, produsert i 1985. Enkle glass i koblet utførelse på utsiden av nevnte vinduer.

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass i soverom, uten synlig datomerking, ifølge eier skiftet i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør med frostet glassfelt i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

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 stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 19 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i soverom og til ca. 45 mm i stue/kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

I dette tilfellet er del av stue/kjøkken noe mer enn referansenivået for TG 2, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i alle eldre bygårder i Oslo. TG: 2

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/kjøkken.

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

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: 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 ca. 120 liter, ifølge fra 2019, montert i hjørneskapet i kjøkkenet.

Tilstandsvurdering: Beredereren er plassert i hjørnet i kjøkkeninnredningen, hvor det er begrenset mulighet for inspeksjon. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling på badet. Hovedstoppekran er lokalisert under kum i kjøkkeninnredningen.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Fordelerstokker er montert uten overløp til rom med sluk. Dette utgjør en risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. I dette tilfellet vil ev. lekkasjevann trenge gjennom himlingsplatene. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på badet.
Tilluft via åpning av vinduer.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, begrenset avtrekk.

Tilstandsvurdering: Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk eller friskluftsventiler på ytterveggene. 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.

Tyder

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 åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Arbeid i forbindelse med kjøkken er gjort i 2019 og badet er gjort i 2007. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- 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? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 03.07.2020 er fremvist for følgende arbeider: Demontering av elektriske punkter på kjøkken. Skjultanlegg for kjøkken, trekke inn ekstra kurser for kjøkkenutstyr. Utstyrsmontering av elektriske punkter på kjøkken som komfyrvakt, stikkontakt for stekeovn med kurs, kjøleskap, belysning over benk. Sluttkontroll og gjennomgang.

Samsvarserklæring signert og datert 25.06.2007 er fremvist for følgende arbeider: Arbeid i forbindelse med oppussing av badet.

Tilstandsvurdering: 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 deler av 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 elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnt forhold, samt alder i forhold til forventet levetid på deler av anlegget.

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

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.

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

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. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Kjøkkeninnredning fra 2019.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. 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".

Tyder

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet på to vegger i entré. Sparklet og malte overflater på plater/murpuss for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malt glassfiberstrie i entré. Sparklet og malte plater for øvrig.
Stukkatur og rosett i stue/kjøkken.
Himlingshøyde er målt til 2,64 m i entré og til 2,93 i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller på soverommet.
Garderobeskap med glatte fronter i entréen.

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 ifølge en tidligere salgsoppgave rehabilitert i 2007. Pristilbud og fakturaer er fremvist. Det foreligger ferdigattest for opplegging av nytt avløpsrør i forbindelse med rehabilitering av badet.

Våtromsgulv – Bad, 4. etasje

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

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnt forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Benkeplate i kompositttstein. Innfliset hyller med speilfronter over servanten.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen.

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

Hulltaking – Bad, 4. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg/naboleilighet og kjøkkeninnredningen som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

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 (m²), 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.

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
3. sep. 2025

Oppdragsnummer
29-0260/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sannergata 30A, 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Maria Josefin Heimer

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. januar 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 86499061
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad i 2007 med bl.a. varmekabler, nye rør og vegghengt toalett med mykt-lukkende sete, listesluk i dusj, opplegg for vaskemaskin, spesialtilpasset speilskap med skyvedør, downlights og speilbelysning med dimmere. Rør & Varme AS og Elektro-Fagmannen AS

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rør & Varme AS ifb renovering av bad i 2007

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Tilbud og fakturaer på utført arbeid og utstyr fra Rør & Varme finnes

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget: *Utskiftning av tak og rehabilitering av hele fasaden i 2018. *Vinduer mot bakgård ble også byttet ut i 2018. *Balkonger ble montert i 2024 på noen av leilighetene. I egen regi: *Ny vedovn og hull til pipe i 2018 - Kakkel og peis Oslo AS

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektro-Fagmannen ifb renovering av bad i 2007. Varmekabler, koblingsboks, downlights, stikk og dimmer. Fornebu Vvs ifb nytt kjøkken i 2019. Skjult anlegg for kjøkken, trekke inn ekstra kurser for kjøkkenutstyr. Komfyrvakt, stikkontakt for stekeovn med kurs, kjøleskap og belysning over benk. De monterte også en stikk + dimmer for taklampe i stuen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fornebu Vvs ifb renovering av kjøkken i 2019. Montering av kjøkken m/water guard, oppvaskmaskin og bytte av varmtvannsbereder.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nabo i 4.etasje bygget ut loftet over seg til boareal i 5. etasje.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Det var en vannlekkasje på taket som gjorde at det kom inn vann på loftet/noen av bodene ifb utskiftning av tak i borettslaget 2018. Dette var mens prosjektet pågikk og før nytt undertak ble lagt og tett. Ingen problemer eller nye lekkasjer i senere tid. Dette ble kontrollert og fulgt opp av Mycoteam. Rapport med beskrivelse om boder og hvordan leiligheten ble berørt finnes.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Observert majorstuebiller om sommeren i vinduer og langs lister/sprekker i gulvet, men ikke om vinteren.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Dør til soverommet kan ikke lukkes. På dusjtermostaten løsner det noen ganger en liten del der man skrur på vannet.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Fra Mycoteam ifb vannlekkasje på tak/loft i 2018

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport bolig fra takstmann ifb salg i 2017

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er trafikk i Sannergata

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Styret vurderer å skifte ut inngangsdør/lås til porten, men vet ikke om det påvirker fellesutgiftene

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

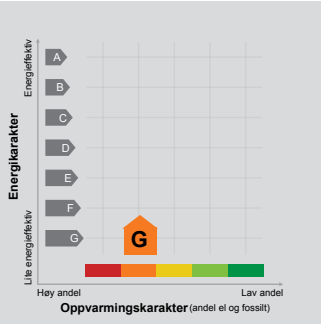
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0260/25

ENERGIATTEST

Adresse	Sannergata 30A
Postnummer	0557
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	225
Bruksnummer	271
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80557159
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-164003
Dato	03.09.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 4 382 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

4 382 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Fyr riktig med ved
- Tetting av luftlekkasjer
- Montere automatikk på utebelysning

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1898
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	36
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sannergt. 30	**Vår ref.:**	271/10	**Fødselsdato eier:** 13.03.1989
Sannergata 30 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0557 OSLO	**Eiere:**	Josefin Heimer	
Organisasjonsnr: 946 129 445	**Andelsnr:**	10	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 408**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 105
	Trappevasktillegg	174
	Tillegg bredbånd	249
	Avdrag IN-lån	244
	Renter IN-lån	636

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	134 441	Gjeld siste årsoppg.:	135 874
Klient ajourf. lån:	5 013 213,65	Klient gj. s. årsoppg.:	4 576 414

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12136290566, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 09.09.2025: 5.5% pa.
Antall terminer til innfrielse: 91
Saldo per 09.09.2025: 4 528 146
Andel av saldo: 134 441
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 31.03.2048)
IN-ordning

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Gro Schjetne
Adresse:	Cort Adelersgate 17
Postnr/-sted:	0254 OSLO
E-post:	styretsannergata30@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.09.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	135 874	Andre inntekter:	614
Annen formue:	8 750	Utgifter:	7 989		

7: Pålydende

Pålydende:	300	Opprinnelig innskudd:	36 120
Andelsnr:	10	Partialobligasjonsnr:	10

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	19
Gårds/bruksnr:	225/271
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86499061

Boligopplysninger:

Borettslaget Sannergt. 30	**Vår ref.:**	271/10	**Fødselsdato eier:** 13.03.1989
Sannergata 30 A	**Type:**	Frittstående borettslag	
0557 OSLO	**Eiere:**	Josefin Heimer	
Organisasjonsnr: 946 129 445			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0402
Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:			
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	P-rom	28

Fasiliteter:

GENERELT
Laget har hussoppforsikring for Huseier i Norsk Hussopp Forsikring
Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)
Ikke forkjøpsrett
Forsikringsskade meldes via styret
OBF har fullmakt til å godkjenne nye andelseiere.
Tomten er eiet.
Borettslaget er seksjon 2 i et sameie med én næringsseksjon.

VEDLIKEHOLD
Piperehabiliering er utført i 2015.
For øvrig vises det til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Borettslaget Sannergt. 30 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens navn er Tom Riise og kan treffes på 95138467.
Vaktmsterdrift AS ivaretar oppgavene knyttet til snømåking, daglig drift og løpende vedilkehold.
Borettslaget Sannergt. 30 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper. Trappevaskskjer hver 14 dag
Styret i Borettslaget Sannergt. 30 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget Sannergt. 30 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

BRUKSOVERLATING (TIDLIGERE KALT FREMLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos Access Låsspesialisten AS Grefsenveien 9B, telefon 22228888. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Boligopplysninger:

Borettslaget Sannergt. 30	**Vår ref.:**	271/10	**Fødselsdato eier:**	13.03.1989
Sannergata 30 A	**Type:**	Frittstående borettslag		
0557 OSLO	**Eiere:**	Josefin Heimer		
Organisasjonsnr: 946 129 445				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

IN-ORDNING
Boligselskapet har særfordelt lån. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse/nedbetaling og ved flytting. (IN-ordning) på lånenummer 1213.62.90566. Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse/nedbetaling og ved flytting.

Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

Annen informasjon:



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Sannergt. 30

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00

Sted: Digitalt

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sannergt. 30 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link:

Oppgi passord:

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Sannergt. 30

Tirsdag 06.05.2025, kl 19:00
Digitalt

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sannergt. 30

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr

4. Forslag

4.1 Ekstern Styreleder Gro Schjetne

Styreleder Gro Schjetne Stiller til gjenvalg for to nye år.

Som følge av mangel på interne kandidater, og ønske om profesjonalisering av styrearbeidet ble advokat Gro Schjetne valgt som ekstern styreleder i 2023. Advokat Gro Schjetne stiller til valg for to nye år dersom generalforsamlingen ønsker det. Prisen for ekstern styreledelse utgjør kr. 65.312,50 pr. år, hvorav kr. 55.000,- er honorar til styreleder og kr. 10.312,5,- er formidlingshonorar til Norsk styrekompetanse AS AS. Ved valg av advokat Gro Schjetne som styreleder aksepteres honorarer og formidlingshonoraret nevnt over for 2025 og 2026.

Forslag til vedtak: Borettslaget Sannergata 30

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Gro Schjetne

Se sak 5.2

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Alexander Nicolai Lien og Henrik Hupe Olsen

Henrik Stiller til Gjenvalg

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Steinar Paul Kallander

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 24.04.2025

Styret i Borettslaget Sannergt. 30

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Alexander Nicolai Lien
Styremedlem, Henrik Hupe Olsen
Varamedlem, Steinar Paul Kallander

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Borettslaget Sannergt. 30

Årsmelding

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Alexander Nicolai Lien
Styremedlem, Henrik Hupe Olsen
Varamedlem, Steinar Paul Kallander

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Hele styret er på valg i år.

Gro Schjetne og Henrik Hupe stiller til gjenvalg.

Dersom Gro Schjetne og Henrik Hupe Olsen blir gjenvalgt trenger styret ytterligere et styremedlem. Vi ber om at ytterligere en andelseier stille til valg til styret.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Borettslaget Sannergt. 30

Borettslaget Sannergt. 30 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 946129445. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 24 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Sannergt. 30 har egen vaktmester/portner. Vaktmesterens/porterens navn er Tom Riise og kan treffes på telefon 951 38 467 eller e-post tom@vaktmesterdrift.no.

Vaktmesterdrift AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Borettslaget Sannergt. 30 har avtale med renholdstjeneste med Rene Trapper AS. Renholdet skjer annenhver uke.

Styret i Borettslaget Sannergt. 30 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatt

Styret har inngått avtale med Ren Service AS om fjerning av istapper/snø på taket.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Sannergt. 30 har avtale med Global Connect for leveranse av bredbånd.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse, vaskeri bestilles hos styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke og postkasse.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Sannergt. 30, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Følgende er gjort i år:

- Det foretas årlig sjekk av brannvarslingsanlegget mm

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Sannergt. 30 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 86499061.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 13 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Styret har i løpet av året byttet leverandør for fjerning av istapper og inngått ny avtale med Global Connect som har installert fiber (bredbånd) i borettslaget.

Styret har konstant fokus på å holde kostnadene i borettslaget nede, og samtidig forbedre våre løpende avtaler. Ny istappavtale er rimeligere enn tidligere års avtale, og installering av fiber har gitt bedre bredbåndstjenester til beboerne.

Styret har undersøkt prisen på ny utgangsdør. Dette er kostbart, og som følge av dette har døren i første omgang blitt vedlikehold med ny maling. Styret er også kjent med at låsen begynner å bli gammel. Vi vurderer fortløpende å skifte denne ut.

Det har vært flere rettslige prosesser knyttet til ikke-betalte felleskostnader i 2024. Styret holder tak i disse prosessene.

24.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Sannergt. 30

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		1 373 159	1 167 062	1 387 267	1 454 436
Sum		**1 373 159**	**1 167 062**	**1 387 267**	**1 454 436**
Sum		**1 373 159**	**1 167 062**	**1 387 267**	**1 454 436**
Forretningsførsel og revisjon	1	91 425	72 665	82 500	90 300
Lønn og honorar	2, 3	74 165	34 230	79 230	74 165
Vedlikehold	4	37 191	96 907	147 000	130 000
Eksterne tjenester	5	148 631	153 351	158 000	161 200
Kabel-tv og bredbånd		57 397	59 302	61 708	72 000
Forsikring		169 351	153 395	134 743	184 000
Kommunale avgifter		286 242	245 225	286 000	322 000
Brensel og strøm		30 505	35 040	45 000	35 000
Andre driftsutgifter	6	12 655	23 283	5 000	5 000
Sum		**907 562**	**873 399**	**999 181**	**1 073 665**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**465 598**	**293 663**	**388 086**	**380 771**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		7 593	0	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**473 190**	**293 663**	**388 086**	**380 771**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	10 064	5 168	0	0
Rentekostnad	8	273 342	257 718	277 940	257 805
Andre finansposter	9	-12 831	-13 034	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-250 447**	**-239 515**	**-277 940**	**-257 805**
Årsresultat	**10**	**222 743**	**54 147**	**110 146**	**122 966**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-585 300	-106 808	-105 141	-97 037
Andre endringer i disponible midler	10	490 238	0	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**127 682**	**-52 660**	**5 005**	**25 929**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	16, 17	3 285 836	3 285 836
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**3 285 836**	**3 285 836**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		90 704	45 739
Til gode av forretningsfører		210	365
Forskuddsbetalte kostnader	11	153 697	158 919
Andre fordringer		23 868	23 699
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		223 682	142 143
Sum omløpsmidler		**492 161**	**370 865**
SUM EIENDELER		**3 777 997**	**3 656 701**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	12	7 200	7 200
Annen egenkapital 1.1		-3 495 992	-3 550 140
Årets resultat	10	222 743	54 147
Sum egenkapital	**13**	**-3 266 049**	**-3 488 792**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	14	4 576 414	5 161 714
IN-innbetalinger	14	490 238	0
Borettsinnskudd	15	1 810 070	1 810 070
Sum langsiktig gjeld		**6 876 722**	**6 971 784**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		3 406	0
Gjeld til forvaltningsklient		10	65
Leverandørgjeld		159 855	138 192
Påløpne renter		1 438	24 152
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	8 583
Annen kortsiktig gjeld		2 615	2 718
Sum kortsiktig gjeld		**167 324**	**173 710**
Sum gjeld		**7 044 046**	**7 145 493**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 777 997**	**3 656 701**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Sannergt. 30

Sted:_____, dato:_____

Gro Schjetne	Alexander Nicolai Lien	Henrik Hupe Olsen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

271 Borettslaget Sannergt. 30

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	8 000	7 063	7 500	8 300
Forretningsførerhonorar	54 258	53 460	56 000	57 000
Annen regnskapsførsel	29 167	12 142	19 000	25 000
Sum	**91 425**	**72 665**	**82 500**	**90 300**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	65 000	30 000	15 000	0
Arbeidsgiveravgift	9 165	4 230	4 230	9 165
Sum	**74 165**	**34 230**	**19 230**	**9 165**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023 - 2024.

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30

Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	5 400	0	100 000	100 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	29 866	84 653	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	1 925	1 929	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	0	10 325	47 000	30 000
Sum	**37 191**	**96 907**	**147 000**	**130 000**

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	32 430	30 945	32 500	34 000
6360 Renhold	43 380	41 400	43 000	45 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	8 750	45 000	23 500	27 375
6725 Juridisk rådgivning	0	9 375	10 000	0
6740 Honorar konsulenttjenester	9 825	0	0	9 825
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 246	26 631	49 000	45 000
Sum	**148 631**	**153 351**	**158 000**	**161 200**

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	1 408	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	1 328	561	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 788	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	2 943	8 479	0	0
7772 Andre gebyrer	1 400	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	1 595	0	0
7790 Andre driftskostnader	1 415	5 462	5 000	5 000
Sum	**12 655**	**23 283**	**5 000**	**5 000**

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	7 235	5 168	0	0
8059 Andre renteinntekter	2 830	0	0	0
Sum	**10 064**	**5 168**	**0**	**0**

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8144 Lånenr 1213.62.90566	273 342	257 718	277 940	257 805

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30 Orgnr: 946129445

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Sum	**273 342**	**257 718**	**277 940**	**257 805**

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Utbytte	-12 831	-13 034	0	0
Sum	**-12 831**	**-13 034**	**0**	**0**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**197 156**	**249 816**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	222 743	54 147
Avdrag langsiktig lån	-585 300	-106 808
Annen langsiktig gjeld	490 238	0
B. Årets endring i disponible midler	**127 682**	**-52 660**
C. Disponible midler 31.12	**324 838**	**197 156**

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	147 721	134 743
1749 Forskuddsbetalte kostnader	5 976	24 176
Sum	**153 697**	**158 919**

Note 12 - Aksjekapitalen

Innskutt egenkapital består av 24 andeler a kr 300.

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30 Orgnr: 946129445

Note 14 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Refinansiering av lån 12128239993, samt vedlikehold av tak, fasade og vinduer.
Lånenummer:	**12136290566**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	5 950 000
Lånesaldo 01.01:	5 170 297
Avdrag i perioden:	593 883
Lånesaldo 31.12:	**4 576 414**
Saldo 5 år frem i tid:	4 030 817
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	497 831
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	7 593
Andelssaldo 31.12:	**490 238**
Sum pantegjeld for lån:	**5 066 652**

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12136290566	1	368 742	368 742
	1	359 021	359 021
	1	291 190	291 190
	1	276 609	276 609
	1	247 554	247 554
	3	242 693	728 079
	2	213 532	427 064
	1	212 581	212 581
	1	199 057	199 057
	1	155 315	155 315
	1	153 255	153 255
	1	137 935	137 935
	4	135 875	543 500
	1	131 014	131 014
	1	117 385	117 385
	1	116 539	116 539
	1	111 573	111 573

Kommentarer til lån

Borettslagets lån er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3.285.836.

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30

Kommentarer til lån

Noter 271 Borettslaget Sannergt. 30 Orgnr: 946129445

Note 15 - Borettsinnskudd

Av borettsinnskuddet på kr 1.810.070 er 1.320.960 sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3.285.836. Dette avviket vil bli fulgt opp i kommende år.

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	3 285 836
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	3 285 836
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	3 285 836

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

Laget er stiftet 27.01.1988, bygningenes opprinnelig kostpris 3.285.836 og at bygningen ikke er avskrevet da vedlikeholdet er tilstrekkelig til å opprettholde bygningens verdi.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Sannergt. 30.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Sannergt. 30

Styreleder	Gro Schjetne (sign.)	14.04.2025
Styremedlem	Henrik Hupe Olsen (sign.)	31.03.2025
Styremedlem	Alexander Nicolai Lien (sign.)	25.03.2025

VEDLEGG



ALPHA REVISJON AS

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Sannergt 30

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Sannergt 30 som viser et overskudd på kr. 222 743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 23. april 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
23.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av
Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)
23.04.2025 16:19:32

Signaturmetode
Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Sannergt. 30 tirsdag 06.05.2025 kl. 19:00 - Digitalt.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Sannergt. 30

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 andelseiere og ingen representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henrik Hupe Olsen valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble besluttet benyttet til å dekke tidligere års udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 15000

Ekstern Styreleder Gro Schjetne betales Kr 50000 i tråd med avtale.

4. Forslag

4.1 Ekstern Styreleder Gro Schjetne
Styreleder Gro Schjetne Stiller til gjenvalg for to nye år.

Som følge av mangel på interne kandidater, og ønske om profesjonalisering av styrearbeidet ble advokat Gro Schjetne valgt som ekstern styreleder i 2023. Advokat Gro Schjetne stiller til valg for to nye år dersom generalforsamlingen ønsker det. Prisen for ekstern styreledelse utgjør kr. 65.312,50 pr. år, hvorav kr. 55.000,- er honorar til styreleder og kr. 10.312,5,- er formidlingshonorar til Norsk styrekompetanse AS. Ved valg av advokat Gro Schjetne som styreleder aksepteres honorarer og formidlingshonoraret nevnt over for 2025 og 2026.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Gro Schjetne

Se sak 4.1

Vedtak:
Gro Schjetne ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Alexander Nicolai Lien og Henrik Hupe Olsen

Henrik Stiller til Gjenvalg

Vedtak:
Henrik Hupe Olsen og Marte Haga ble valgt for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode: Steinar Paul Kallander

Vedtak:
Steinar Paul Kallander ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1930

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Gro Schjetne
Styremedlem, Marte Haga
Styremedlem, Henrik Hupe Olsen
Varamedlem, Steinar Paul Kallander

Protokoll for Borettslaget Sannergt. 30

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	08.05.2025
Protokollvitne	Henrik Hupe Olsen (sign.)	07.05.2025

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET SANNERGATA 30

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Sannergata 30. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 24 andeler, pålydende *NOK* 300,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

[1] Er det reist søksmål om nektelsen av godkjennelse eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillese kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

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

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

Andelseiere med balkong får det fulle vedlikeholdsansvar for balkongene, herunder utskiftingsansvaret for hele eller deler av balkongen.

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.[3]

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

[3] Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

6.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en andelseier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Ordensregler for borettslaget Sannergata 30.

Vi er et lite borettslag i et gammelt og lett isolert bygg. Vi lever til forskjellig tider og har mange forskjellig mennesker i blokka vår. Derfor setter vi opp noen regler for hvordan vi vil ha det. Dette er ikke først å fremst for å pålegge oss plikter, men heller å sikre våre rettigheter. Reglene er tatt ut i fra generelle regler for borettslag, tilpasset vårt behov.

Vennlig hilsen styret.

Hovedsynspunktet må være at ingen bolig nyttes slik at andre beboere sjeneres.

Alminnelige ordensregler.
Boligen med tilhørende rom må brukes med aktsomhet. Beboerne er erstatningspliktige for skader som oppstår gjennom uaktsomhet.

Meld fra til styret umiddelbart om vesentlige skader oppdages eller oppstår i boligen. Det påhviler beboerne å sørge for vanlig renhold innenfor eiendomsgrensene etter de retningslinjene styret har vedtatt.

- Søppel skal ikke etterlates i trapperom.
- Trapperom og fellesrom skal ikke benyttes til oppbevaring.
- Søppel skal kastes med en gang og skal ikke under noen omstendighet avsettes i fellesarealene.
- Toalettene i trappegangen skal brukes på en skånsom og respektfull måte.

Støyende arbeid må ikke skje på søn- og helligdager eller 1. og 17. Mai. Vis hensyn til naboene.

Bakgården vår.
Bruk bakgården med det i tankene at det er inngangspartiet til oss alle og at det for mange er den eneste veien man kan lufte leiligheten. Hold røyking til plattingen. Vær dempet og gi beskjed om dere planlegger å være en større gruppe. Spilling av ballspill i bakgården er ikke tillatt, det finnes en bane i parken rett ovenfor oss.

Husdyrhold.
Det er tillatt med hund og katt i bygården. Tillatelse gis av styret etter skriftlig søknad under forutsetning at andelseier underskriver erklæring med regler for dyreholdet.

Ro i boliger og bakgård.
I tiden 23.00- 06.00 skal det være ro i boligene. I dette tidsrommet er sang, høyrøstet tale, bruk av vaskemaskiner og musikkinstrumenter ikke tillatt.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter klokken 20.00 på søn- helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret under forutsetning at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Blokka vår.

Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes i felles trapperom. I bakgården må sykler settes på anviste steder og ikke låses til takrenner og lignende.

Det er ikke tillatt å riste tepper eller sengetøy fra vinduer.

Det tillegger beboerne å holde trapper og fellesarealer frie for søppel og private ting. Vi har trappevask hver andre uke, så la oss gjøre jobben lett og billig for dem.

Regler for husdyrhold
Erklæring

Undertegnede, som har tillatelse til å holde katt/ hund i borettslaget, forplikter seg til herved å overholde følgende regler:

Hunder skal føres i bånd i bygården. Det forutsettes at enhver hunde/ katteeier er kjent med politivedtektene angående husdyrhold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde husdyr.

Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/ katt måtte påføre personers eller borettslagets eiendom, f. eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, dørmatter eller lignende.

Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate seg

Dersom det kommer berettigede klager over mitt husdyrhold sjenerer med lukt, støy eller på noen annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne husdyret, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med styret hvorvidt en klage er berettiget.

Denne erklæringen betraktes som en del av leiekontrakten vedrørende leiligheten, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av leiekontrakten. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene som styret fatter og til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Oslo, den _____

Eier _____

Husdyr _____

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Iselin Bærøe Nerland, Sannergata 30, 0557 OSLO

Rør & Varme AS
Maridalsveien 305
0872 OSLO

Dato: 26042010

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200705340-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 30	Eiendom:	225/271/0/0
Tiltakshaver:	Iselin Bærøe Nerland	Adresse:	Sannergata 30, 0557 OSLO
Søker:	Rør & Varme AS	Adresse:	Maridalsveien 305, 0872 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - SANNERGATA 30

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Gunn Flovik Espeland - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Kopi til:

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORSK BRANNVERN AS
Strandveien 33
3050 MJØNDALEN

Dato: 07.12.2018

Deres ref.: David Gulbrandsen | Vår ref.: 201807052-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SANNERGATA 30	Eiendom:	225/271/0/0
Tiltakshaver:	SANNERG 30 BORETTSLAGET	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	NORSK BRANNVERN AS	Adresse:	Strandveien 33, 3050 MJØNDALEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Sannergata 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for montering av brannalarmanlegg, mottatt 05.12.2016.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SANNERG 30 BORETTSLAGET, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, leiverik1@gmail.com

matr.nr. 30, Jannergaten.

NEDFOTOGRAFERT - 19 X

Innredning av 12 stk. w-

N.6-

Bygn. etater 1177
mottatt: 29 JUL. 1937 87

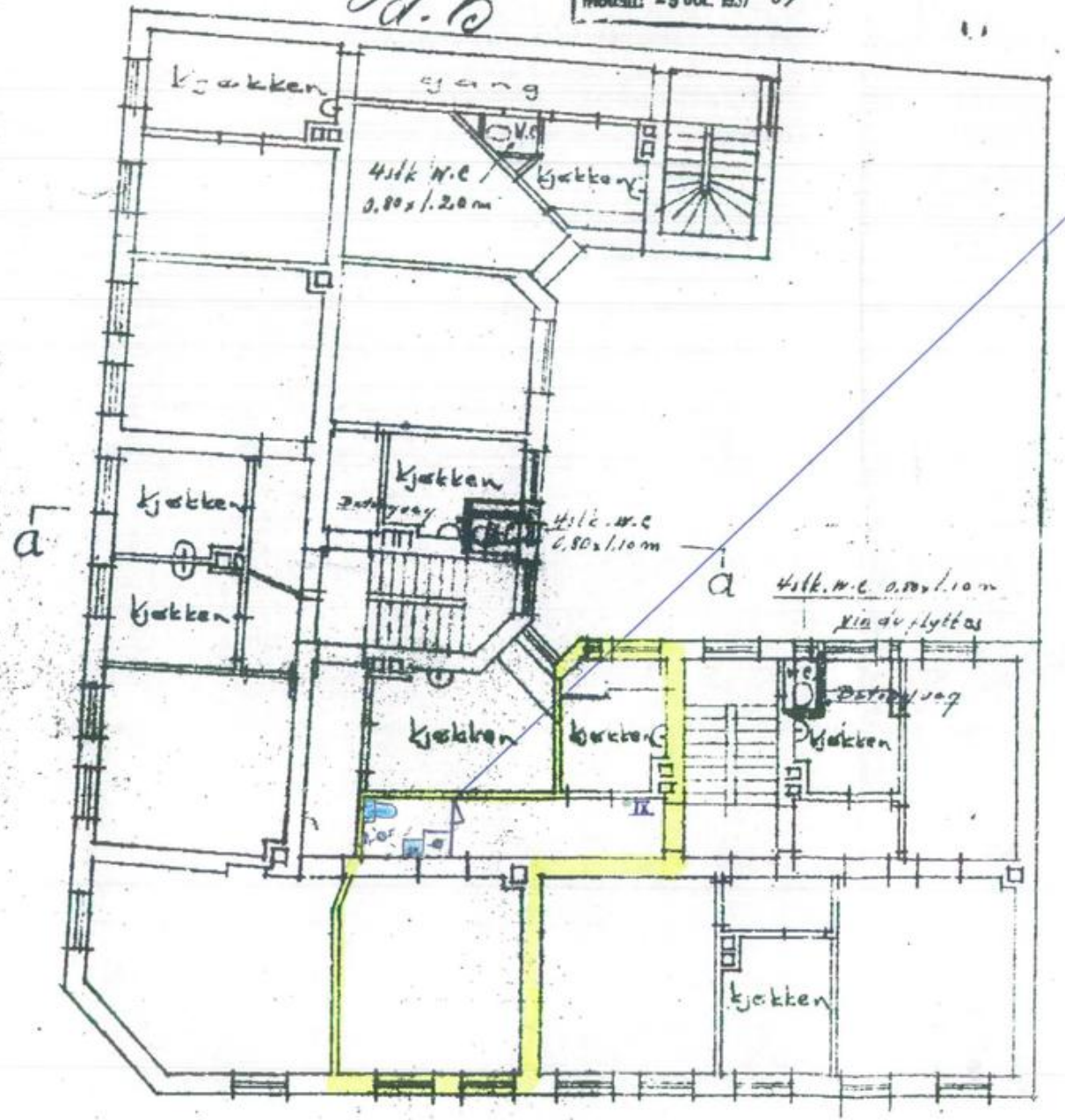
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

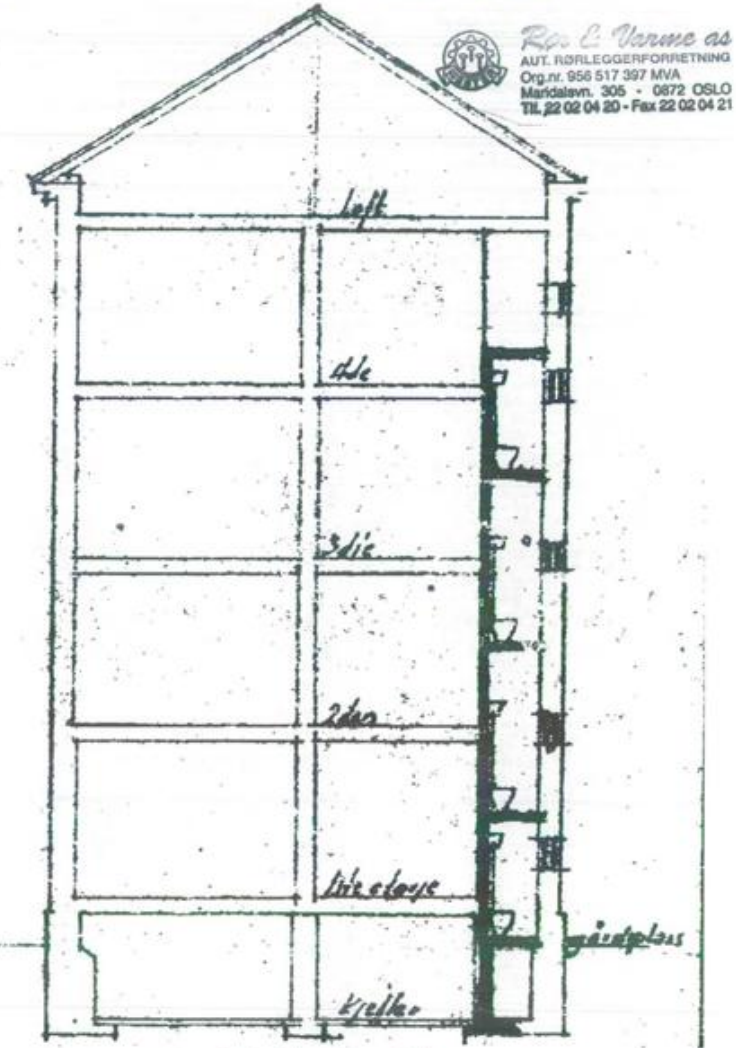
Plan m. 1:100

4. ETG. BAD HOS NERLAND REHABILITERES

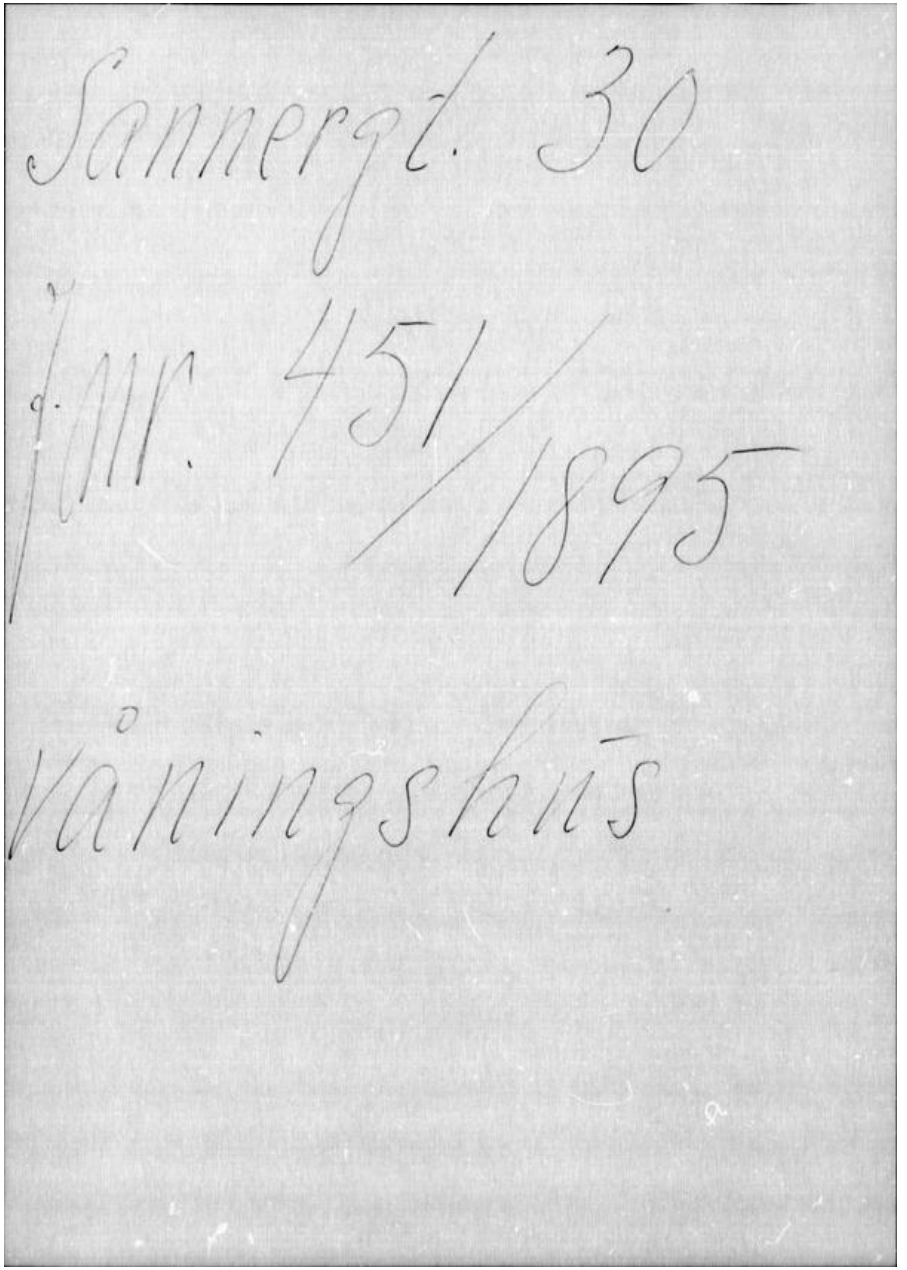
Oslo, 24/4 -87.

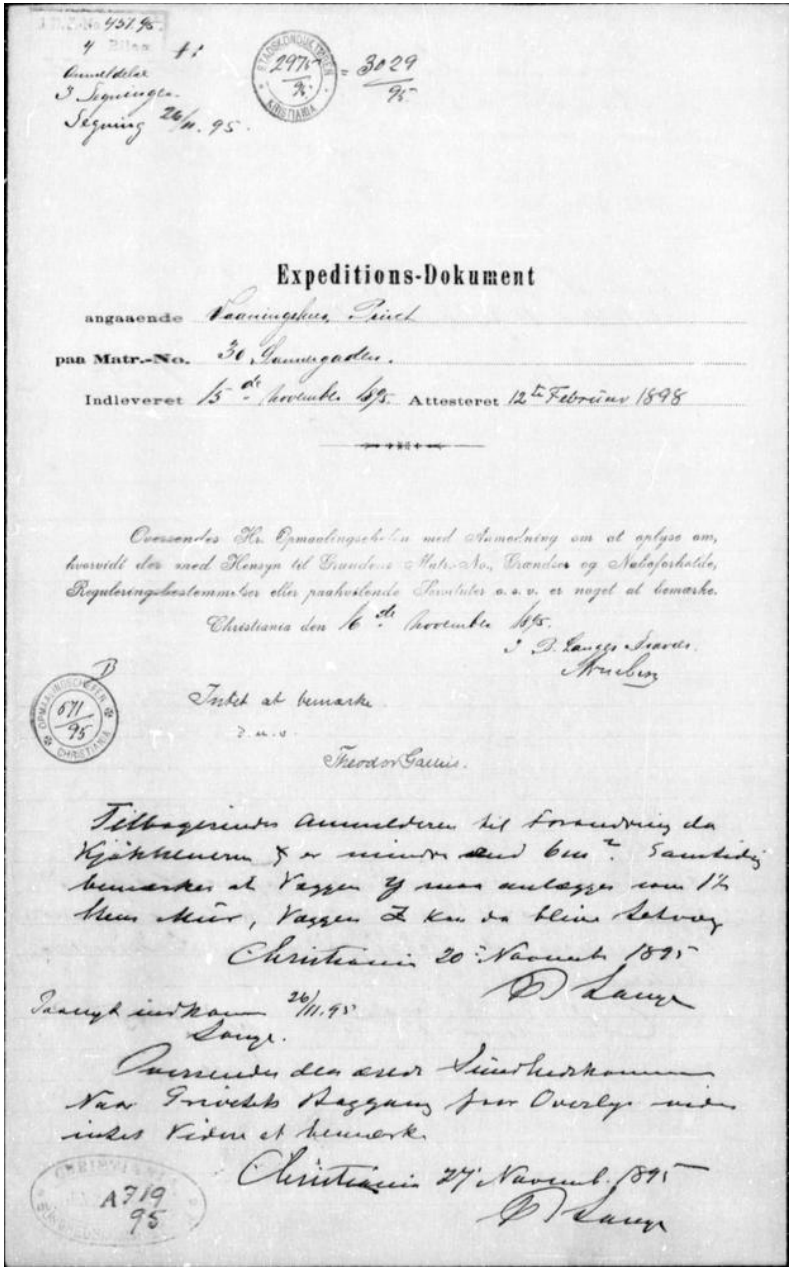
Rg. E. Varme as
AUT. RØRLEGGERFORRETNING
Org.nr. 956 517 397 MVA
Maridalsvn. 305 - 0872 OSLO
Tlf. 22 02 04 20 - Fax 22 02 04 21





Snitt a-a





4 Bilag 4:
Anmeldelse
& Tegninger.
Tegning 26/11. 95.

2977/95 = 3029/95

Expeditions-Dokument

angaaende Baaningshus Sinch

paa Matr.-No. 30 Gamlegaden.

Indleveret 15de November 95. Attesteret 12te Februar 1898

Oversendes Hr. Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grænder og Nabaforhold, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 16de November 1895.

P. D. Langes Arving.
Myhlertz

Intet at bemærke.

Theodor Gallis.

Tilbagesendes Anmelderen til Forandring da Kjøkkenrum 7 er mindre end 6m². Samtidig bemærkes at Vaggen 3 maa anlægges som 1½ Stens Mur, Vaggen 2 kan da blive staaende

Christiania 20 November 1895

P. D. Langes Arving

Indkom 26/11. 95

Lange.

Overrundes den atter Vedkommende. Naar Forholdet Vaggen paa Overlyset maatte ikke Videre at bemærke.

Christiania 27 November 1895

P. D. Langes Arving

A 719/95

Overesendes Hr. Stadskonduktøren, idet jeg herholder mig fra Bygningsinspektionens fremstående Udtalelser.

Chria 29/12 95 G. H. Bentzen

Sundhedskommissionen J.No. 535/95 Ingeniør

297/95

156. 95. I.

Sendes Hr. Stadsingeniøren for Sjøivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paaberaabte Bestemmelser

Christiania den 30te November 1895.

G. H. Bull

156.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Bygningslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlægges.

Chria. Stadsingeniørkontor den 6te December 1895.

A. H. Andersen

3029/95

Approberes naar samtlige Trappeanlæg udføres som for Hovedtrappen bestemt og under Henvisning til Stadsfysikus og Stadsingeniørens Bestemmelser

Christiania 7de December 1895

G. H. Bull

J.-No.

O. D. J.-No. 457/95. Bilag

Frankeringsfri Tjeneste 297/95 Kristiania

156. 95. I.

I

Bygningsanmeldelse

til østre Distrikt.

I Herhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 30

Sannergaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 374,12 □ Meter i 4. Etager; 16,38 □ Meter i 1. do } tilsammen: 390,50 m³

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 107,65 m²

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus.

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

14,20 m. 15,75 m.

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3,05 m.

Fundamentering (§ 26) Plaade med Grundmur.

Grundbeskaffenhed Leirmuld.

Isolation (§ 25) Tjærepap.

Drainering af 5,2 cm drainrør med vandlaas i forbindelse med Kloakken. Denne af 15,6 cm glaserede Rør i forbindelse med gadens Kloak. Kummerne murede og pudsede i cement.

080

II

Bygningsmateriale, § 26 Mursten.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)

Tagtækning, § 35 Tagsten paa enkelt, pløiet Bordtag.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38)

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44

Loftbroder og Fæleloft

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43

3 Nedgange, Kul v Ved, Bryggulens, Rulle v Skyggebod.

Trappeantal (ildfaste), § 41

3 Jerntrapper, der alle føre op til Loftet.

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e)

4 stk. 27.31 — 7 stk. 24.27 — 31, 31 cm
8 rör hver — 16 rör — 6 — 4 rör. 12 rör

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60)

Lokum, (§§ 63 og 64)

Bingens Bund mures og pudses i cement Kassen reises af 6 cm pløiede planker 2 Tjærebredder. Udledningen forgaar ved Loftpiben, der føre op over tagets overflade.

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den ~~5 Oktober~~ 7 November 1895.

Eiv. Sundbr. E. Rund.
Ullevaalsveien
67 B.

Sigurd R. Gulbransen
Torvgaden 18.

Rich. Andersens Papirhandel, Carl Johan Gade.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke –
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8.Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0260/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sannergata 30A 0557 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 271, snr 2 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no