NORDVIK

Sannergata 19B

3 soverom | 70 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sannergata 19B

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
22 Om boligen
34 Nabolagsprofil
36 Tilstandsrapport
49 Egenerklæringsskjema
56 Vedlegg
69 Kontaktinfo
73 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
75 Forbrukerinformasjon om budgivning
76 Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.11.2025









Nøkkelinformasjon

Lys og sjarmerende 3(4)-roms loftsleilighet med privat og solrik takterrasse. 90 m2 gulvareal. V.vann og internett inkl.

Prisantydning	**6 000 000,-**
Omkostninger	**156 130,-**
Totalpris	**6 346 729,-**
Fellesgjeld	**190 599,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 046,-**
BRA-i	**70 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

SANNERGATA 19B
Presentert av Vilde Nadden

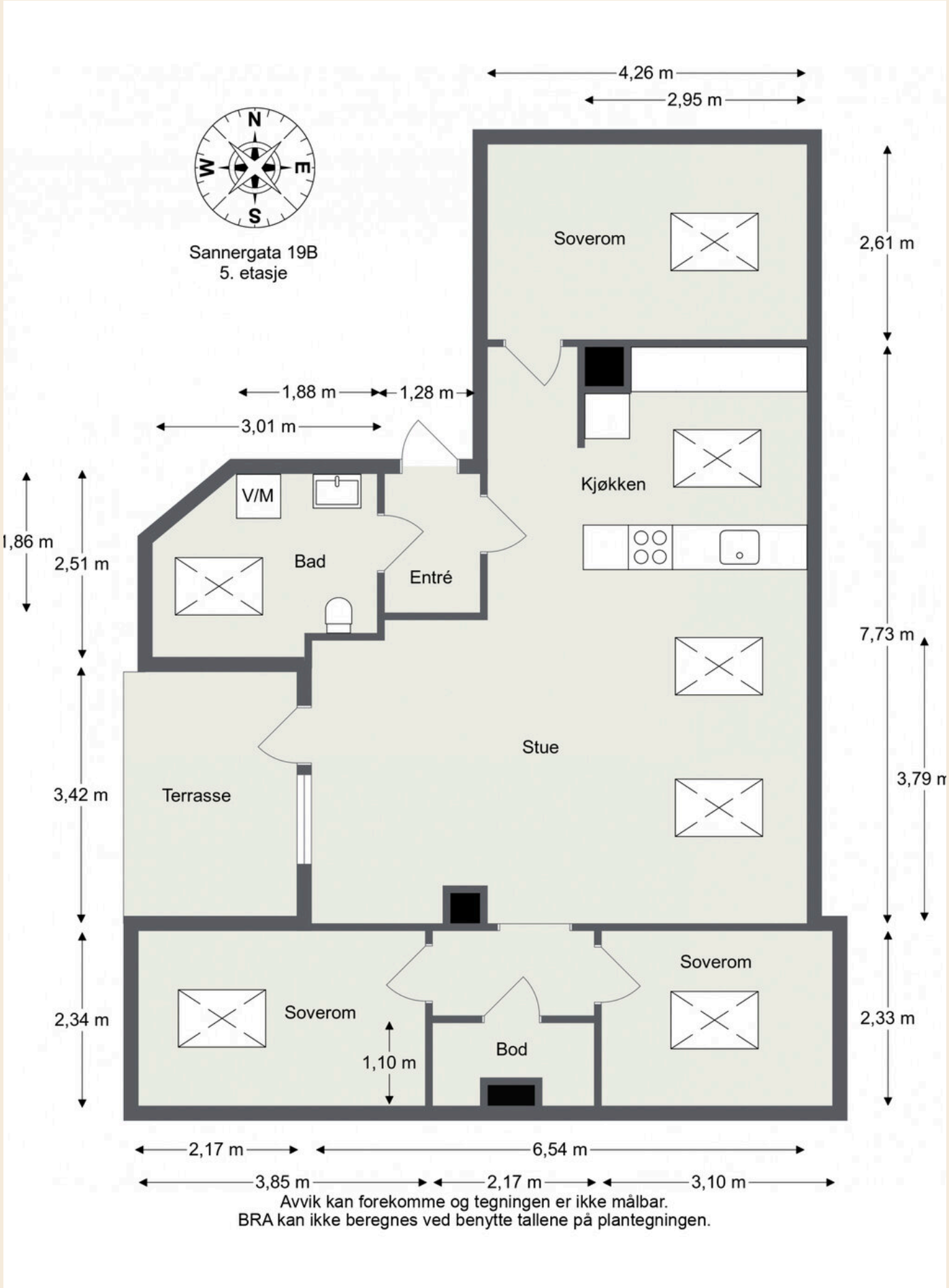
Dette er en sjarmerende og arealeffektiv 4-roms loftsleilighet på Grünerløkka med gode kvaliteter som takhøyde opp til 3,5 m, synlige takbjelker og mange, store vindusflater. Boligen består av gang, 3 soverom, innvendig bod, bad og stor stue med åpen løsning mot kjøkken. I tillegg har boligen en herlig, privat takterrasse på 7 kvm og en kjellerbod. Boligen har moderniseringsbehov, men stort potensiale!

Leiligheten vender i sin helhet mot bakgård og Christies gate som er en enveiskjørt gate.

Svært solrik takterrasse på 7 kvm som vender mot bakgård
Vinduene vender mot Christies gate og bakgård
Ettertraktet beliggenhet med nærhet til alt av servicetilbud, gode kollektivforbindelser og store parkområder
Hyggelig bakgård

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Avvik kan forekomme og tegningen er ikke målbar.
BRA kan ikke beregnes ved benytte tallene på plantegningen.














THE HIPPOPOTAMUS
LUXURY HIPPO MATCHES


Glyptoteket









Kjøkken.





Integrerte hvitevarer medfølger.



Leiligheten har totalt tre soverom. Det ene ligger bak kjøkkenet, de resterende to ligger i motsatt ende.



Soverom III.





Dette er det største soverommet.

Soverom II er også i god størrelse, og vender mot bakgård.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikunderøskelesen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0339/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sannergata 19B (vender kun mot bakgård og Christies gate), 0557 OSLO
Gnr 227, bnr 338, snr 18 i Oslo kommune

Selger
Rune Olav Refsdal

Kjøpesum og omkostninger
6 000 000,- (Prisantydning)
190 599,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 190 599,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
168 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 346 729,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 359 429,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 70 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 75 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
5. etasje:
BRA-i: 70 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad, bod og tre soverom.
Total BRA: 70 kvm.
TBA: 7 kvm. Takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
I følge selger er det sol på takterrassen fra ca. 11:00-21:00 om sommeren.

Solforhold varierer alltid fra sesong til sesong.

Innhold
Leiligheten ligger i byggets toppetasje og består av gang, stue, kjøkken, bad, bod og tre soverom. Utgang fra stuen til en herlig og solrik takterrasse på 7 kvm. I tillegg disponerer boligen en romslig kjellerbod på 5 kvm.

Fellesvaskeri i kjelleren.
Sykkelstativ i bakgård.

Standard
Loftsleilighet som er nyoppført i 2002.

GANG

Leiligheten ligger i byggets toppetasje og har adkomst via felles trappeoppgang. Yttergang med plass til oppheng av jakke og kommode/skoskap. Inngang til kjøkken og bad fra yttergang. Sikringsskap er plassert i entré.

STUE
Leiligheten har en romslig og gjennomgående stue med store vindusflater på begge sider. Her har man flere møbleringsmuligheter med naturlig plass til spisebord, sofagruppe, bokhylle, skjenk og TV-benk. På det høyeste er det ca. 3,46 meters takhøyde.

Utgang fra stuen til en herlig og solrik takterrasse på 7 kvm som vender mot indre gårdsrom. Det er lagt nye terrassegulv på takterrassen.

KJØKKEN
Åpen kjøkkenløsning med fin avskjerming mot stue og spiseplass. Kjøkkeninnredning fra 2002 med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter. Ventilator med utkast til friluft/ventilasjonssjakt. Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør. Waterguard og komfyrvakt er ikke montert. Ny koketopp og stekevon i 2020 og nytt kjøleskap i 2024. Hvitevarer medfølger.

3 SOVEROM
Leiligheten har tre soverom med plass til seng og oppbevaringsmøbler i alle rommene. Det ene soverommet vender mot indre gårdsrom, mens de to andre vender mot enveiskjørte Christies gate.

BAD
Bad fra 2002 med flislagte vegger og slett himling. Badet består av dusj, toalett, servant og opplegg til vaskemaskin. Gulvvarme. Stort vindu som slipper inn naturlig lys. Mekanisk avtrekk via en egen vifte.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet. Sluk fra 2002 med tilhørende vannlås. Det ble observert en banemembran og klemring i sluket. Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Parkering
Mulighet for leie av garasjeplasser i nærområdet. Selger leier en innvendig plass i dag, på Rodeløkka.

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
El-bil : 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
2002: Bygget ble rehabilitert.
2002: Loftet ble omgjort til leiligheter.
2018: Ny oppvaskmaskin.
2020: Reparert varmekabler på badet og skifte av automatsikring for bad. Ny koketopp og stekeovn. Ny kran på kjøkken.
2023: El-tilsyn.
2024: Nytt kjøleskap.
2025: Nye terrassebord på takterrassen.
2025: Rens av ventilasjonskanaler.

Opplysninger gitt av selger.

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

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: Rørleggersentralen AS: Ny vask og baderomsinnredning. 2008 KWELEKTRO: Bytte av automatsikring bad. 2020 Elsjekk AS: Reparasjon av varmekabel bad. 2020

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: Oppussing fasade Sannergata 19. Husker ikke firma og år.

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: Sofienberg Elektro: Ny kurs for stekeovn. 2020 Sofienberg Elektro: Elsjekk i leilighet på vegne av Elvia.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2022

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: Bytte av kran til vaskemaskin på bad. Har ikke kvittering. Anslått år: 2015

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: Utført i 2002, eg har ikkje firmanavnet

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Ja. Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegget i sameiget i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja. Beskriv: Kortslutning i varmekabel i 2020, reparert.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg,
fyringsforbud eller liknende? Nei. Eventuell kommentar: Ingen skorsteiner i bruk i sameiget

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. Nei

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? Nei. Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring.
Se hele egenerklæringsskjemaet vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig
Ole Hermann Krefting

Byggemåte
- Bygård over 5 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter.
- Grunnmur av mur/teglstein.
- Bærende elementer av mur/teglstein og treverk.
- Etasjeskillere av trebjelker.
- Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med korrugerte stålplater.
- Fasaden er i hovedsak i pusset utførelse.
- Takvinduer med PVC-karm og 2-lags glass fra 2001.
- Stuevindu med 2-lags glass fra 2001. Vinduet subber litt mot karmen og kan trenge en justering.
- Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann-og lydklassifisering.
- Balkongdør med 2-lags glass fra 2001. Høy slitasje på utvendige flater og dørbladet subber mot karmen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten overflater har enkelte bemerkninger vedrørende hakk, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
Parketten har på enkelte steder sprukket opp og overflaten har reist seg. Badet opplyses å være originalt fra 2002 og har bemerkninger om sprekkdannelser i sementfugene i dusjen, motfall på gulvet og bruksslitasje på inventar og takvindu. Sprekkdannelser i sementfugene kan tyde på bevegelser i bakenforliggende konstruksjon, som f eks at gipsen har begynt å svelle pga fukt. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde: 0,71 - 3,46 m.
Port-telefon.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Pipeløp i stuen og på kjøkkenet. Pipeløpene må rehabiliteres før et ildsted kan kobles på, i følge hjemmelshaver.
Alarm.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt puss. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

EL-ANLEGG
- Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs i følge kursbetegnelsen. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. El-tilsyn ble utført i 2022 og hjemmelshaver opplyser at tilsynet er avsluttet. Mark at et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia. Det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene og det ble dermed ikke utført en forenklet gjennomgang av anlegget.

VENTILASJON
- Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon. En mekanisk vifte er montert på badet og bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret i sameiet slik at viften ikke forstyrrer avtrekket til andre beboere. Friskluftsventiler er montert i takvinduene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft i boligen.

VVS
- Vannrørene i boligen består av rør-i-rør(bad), forkrommende kobberrør(bad) og kobberrør(kjøkken).
- Fordelerstammene eller koblingspunktene til rør-i-røranlegget er ikke synlig og lekkasjevann fra disse kursene blir ikke ledet ut på baderomsgulvet.

- Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
- Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
- Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Bad: Overflate vegger og himling: Det ble observert sprekkdannelser i sementfugene i dusjen. Slik fuger kan være et symptom på at gipsplatene bak flisene har begynt å bule pga fukt og dermed sprekker fugene opp. Inventaret har slitasje med avskalllinger og svellinger i fronter og vanger. Krakeleringer i servanten forekommer. Svertesopp i fugene i dusjen forekommer. Fuktskader på utforingen til takvinduet og på dørbladet til baderomsdøren forekommer. Utskiftning av skadet materiale er nødvendig ved ønske om å utbedre skaden.
-Bad: Membran, tettesjiktet og sluk: Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar. Merk kommentar om sprekkdannelser i sementfugene under punkt. Dette kan f eks tyde på svakheter i membranen rundt rørgjennomføringene. Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.
- Kjøkken: Det forekommer hakk i lamineringen til benkeplaten og tendenser til svellinger i kjernen til benkeplaten, ved oppvaskmaskinen.
Generell bruksslitasje på overflatene må forventes da kjøkkenet har tildels høy alder og er brukt.
Kjøkkeninnredning har en forventet levetid på ca 20 år og det må dermed påregnes utskiftning.
- Etasjeskiller: Avvikene som ble målt overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600. For å utbedre avvikene så kan gulvet f eks avrettes med en avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv. Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget generelt har høy alder.
-Andre rom: Generell bruksslitasje på overflatene forekommer og det må forventes et moderniseringsbehov. Parketten har svellinger i overflaten og sprekkdannelser mellom bordene. Stedvise sprekkdannelser i overganger mellom overflatene. Hull i veggen ved sikringsskapet.
- Vinduer og ytterdører: Høy slitasje på terrassedørens utvendige flater og dørbladet subber mot karmen. Vedlikehold er nødvendig. Hvis
skadene ikke kan utbedres så kan det være nødvendig med utskiftning av døren. Fuktskjolder og svellinger i utforingene til begge takvinduene på soverommene ved boden. Ettersyn av utvendig beslag anbefales for å sikre at det ikke er et innsig av fukt. Skadene kan også komme av kondensdannelse eller ved at vinduet har stått åpent når det har regnet. Overgangene mellom utvendig beslag og takplatene har noen åpninger som tidligere har blitt fuget, men fugen har nå sprukket opp. Ettersyn anbefales for å unngå innsig eller frostspreng.
- Balkonger, verandaer og lignende: Rekkverket ble målt til mellom 83 - 86 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm, samt dagens krav på 120 cm. Rekkverket må heves slik at det er iht krav. Membranen er original fra 2002 og passeres snart forventet levetid. Utskiftning må dermed påregnes. Det ble ikke observert et overløp i rekkverket som kan ta unna vann i tilfelle sluket går tett.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Fordelerstammene eller koblingspunktene til rør-i-røranlegget er ikke synlig og lekkasjevann fra disse kursene blir ikke ledet ut på baderomsgulvet. Dette medfører at lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen og kan gjøre skade før
lekkasjen blir avdekket. Ved neste rehabilitering av badet så anbefales det å etablere et komplett rør-i-røranlegg slik at anlegget er
lekkasjesikret iht krav.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600. Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:
- Bad: Overflate gulv: Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm og anses å ikke være
iht dagens krav på 25 mm. Fallforholdet i dusjen ble generelt målt til 1:50 i retning av sluket, men det ble påvist motfall på et område ved
siden av sluket. Dette medfører at det vil forekomme vannansamlinger ved bruk og at sluket ikke er det laveste punktet. Øvrig gulv har et delvis fall i retning av dusjen, men lekkasjevannet vil ikke renne ut i sluket da det blir sperret av skinnen til dusjdørene. Motfall ble påvist fra toalettet og ut mot ytterveggen/skapseksjonene. Lekkasjevann må kunne ledes til sluk og det anbefales å lage en drensspalte i dusjskinnen, evt skifte ut denne med et dusjkabinett(mtp membranens alder, se punkt 1.1.3). Fallforholdet på gulvet må utbedres da det forekommer et motfall inne i dusjen og på øvrig baderomsgulv. Flisene på gulvet fjernes og et nytt fallforhold etableres iht dagens krav(TEK-17). Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000,-.

Se hele tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkken (kjøleskap, fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.
- Skap og hylle på soverom I. Hyller på de to andre soverommene. Hyller i boder. Bokhylle ved kjøkken.
- Alle fastmonterte lamper.

Dette medfølger ikke:
- Stylingmøbler.
- Vaskemaskin på bad.

Fra selger vedr. alarm:
Abonnerer på alarm frå Verisure. Det kan overførast til kjøpar om det er av interesse. Verisure vil då komme for å kontrollere utstyret og evt. installere ekstra utstyr som kjøpar evt. ynskjer. Ellers vil Verisure demontere utstyret

før overtakelse. Månedleg pris for mitt alarmabonnement er 795,-, men eg fekk akkurat melding om at prisen aukar til 850 pr. mnd frå 1.jan 2026.

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

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
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
G - rød
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.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming av leiligheten. Gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strøm:
2023: Forbruk: 6182,59 kWh. Kostnad: kr. 7990,54.
2024: Forbruk: 6618,29 kWh. Kostnad: kr. 6347,79.
Hittil 2025 (til og med 22.11): Forbruk: 5997,14. Kostnad: kr. 6406,76.

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand. Selger har ikke tegnet Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 046,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, TV og internett fra Allente, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), nedbetaling av fellesgjeld forretningsfører (BORI), strøm i fellesarealer, vaktmester (Gardreform AS), trappevask m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader: 5 241,-
Kabel-TV/bredbånd: 560,-
Vedlikehold: 236,-

TV/internett: Sameiet har avtalen Frihet M, med poengsystem med 260 poeng inkludert der Bredbånd 50 er standard og ikke reduserer poengbeholdningen, kan sjonglere mellom raskere bredbånd og færre eller evt. billigere TV-kanaler). Opplysning gitt av selger.

Kommunale avgifter
Man betaler kommunale avgifter igjennom felleskostnadene, bortsett fra evt. eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 311 238,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 244 952,- pr. 2024
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.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Sannergata 19 , orgnr. 984652046

Om sameiet
Sameiet består av 19 seksjoner.
Forretningsfører er BORI iht. kontrakt.
Vaktmestertjeneste: Ren Service AS, e-post: renservice@no

Spørsmål / svar fra styret den 27.11.2025:
- Det er ikke vedtatt noen planer om økning i fellesgjeld pdd., men det vil komme vedlikeholdskostnader knyttet til diverse oppgraderinger når det er strengt nødvendig.

Vi holder på med budsjett i disse dager, men dette er heller ikke vedtatt av styret enda.
- Vinduene ut mot veien (vinduer fra 2002/2003) må skiftes ut når disse er gått ut (25-30 år). Oppussing av trappeoppgang vil forekomme når det er strengt nødvendig. Det er ikke enda fastsatt noen datoer for dette.
- Dersom ny eier ønsker å leie ut leiligheten på AirBnB eller andre liknende plattformer, må styret se på evt. varighet av dette. Vi forholder oss pdd. etter lovens bestemmelser om korttidsutleie for sameier - som er 90 dager.

Vi har fastsatt budsjettet for 2026 innen en ukes tid, og kan da svare på om det vil forekomme økning i felleskostnad.

Flyttegebyr:
Det ble vedtatt 29.01.05 at seksjonseiere som selger skal betale et flyttegebyr på kr 1 000, på grunn av mye slitasje ved inn- og utflytting. Gebyret betales til: Sameiet Sannergaten 19, kontonummer: 9666.01.47168. Innbetalingen bes merkes med «flyttegebyr» samt seksjonsnr.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 190 599,-pr. 31.12.2024

Lånenummer: 8397.71.73992, Handelsbanken
Lånesaldo pr. 30.11.2025: kr. 3.131.660,-
Type: Annuitet
Effektiv rente pr. 31.12.19: 7,60% (flytende)
Løpetid ca: 29 år og 5 måneder

Det er ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet hadde et negativt årsresultat på kr. 244.909,- for året 2024.

Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hver enkelt seksjonseier forplikter seg til å overholde sameiets vedtekter og husordensregler.

Dyrehold
Det står ingenting om dyrehold i husordensreglene. Kontakt styret dersom du har spørsmål om dette.

Sameiets forsikring
Gjensidige
Polisenr. 64229125

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 484 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Adkomst fra Christies gate og inn i bakgård. Så er det B-oppgangen og helt opp på toppen. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt ved offentlige visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en attraktiv beliggenhet sentralt på Grünerløkka, med nærhet til alt av hva "Løkka" kan tilby. Kort vei til Birkelunden og Olaf Ryes plass med alle sine populære restauranter, cafeer, barer med videre. På Birkelunden arrangeres det ofte forskjellige markeder og andre kulturaktiviteter. Servicetilbud, butikker, kino, treningssentre - alt finner du i nærmiljøet.

Flere matvareforretninger i umiddelbar nærhet. Kort vei også til postkontor, vinmonopol, apotek, skoler og flere barnehager, samt den populære Mathallen på Vulkan. Ringnes Park med kino og Sats-treningssenter ligger rett nede i veien. Her er det også en stor Meny-butikk.

Populære grøntområder som Sofienbergparken, Birkelunden, Torshovdalen og Kubaparken ligger alle innenfor gangavstand. Idylliske Akerselven renner igjennom bydelen og det er opparbeidet turveier fra sentrum opp til Maridalsvannet. Perfekt for rolige søndagsturer eller en løpetur opp til Nordmarka. Et annet alternativ er en kort trikketur til Kjelsås og inngangen til Lillomarka.

På andre siden av Akerselva finner du Vulkan, Oslos nye og trendy kultur- og kreative næringssenter med den populære Mathallen som selger spennende råvarer og har flere serveringssteder. Her finner du også hoteller, treningssenter, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer.

Området tilbyr gode forbindelser til resten av Oslo gjennom offentlig kommunikasjon. Enkel adkomst til sentrum, Blindern og Nydalen. 21-bussen stopper få minutters gange fra leiligheten og bringer deg vestover til Bislett, Majorstua, Frogner og Aker Brygge, eller østover

mot Carl Berner og Hasle. 30-bussen tar deg raskt til sentrum eller Nydalen. Det er også trikkeholdeplass rett ved leiligheten med nr. 11, 12 og 13. 20-bussen har holdeplass på Torshov. Fra bussknutepunktet Alexander Kiellands plass kommer du deg enkelt i alle byens retninger.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Oslo kommune opplyser om at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig bygning i deres arkiv. Bygningen (Sannergata 19) ble byggeanmeldt den 12.05.1896. Det er utstedt tilhørende godkjente byggetegninger for bygningen fra 1896.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det er ferdigattest for påbygging av blokk/bygård/terrassehus (Sannergata 19) datert 15.08.2002. Ferdigattesten omhandler innredning av leiligheter på loft, rehabilitering av eksisterende leiligheter fra 1. etasje til 4 etasje og oppføring av nytt tilbygg. Det er ustedt tilhørende godkjente byggetegninger for bygningen fra 2000.

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet. Kjøkkenet er originalt tegnet inn foran terrassen og har fått en ny plassering. Merk at boligen kun har en rømningsvei og det er via inngangsdøren. Leiligheten har ikke en ytterligere rømningsvei, som f eks via en baktrapp eller takvinduer med tilstrekkelig sikring. Ferdigattest for ombygningen av loftet foreligger og er datert 15.august 2002.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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 med tilhørende anlegg, i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977. Videre er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg ved kommuneplanen datert 23.09.2015. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Pågående plansaker:
- Christies gate 26 B - bruksendring og fasadeendring - Byggesaken er satt i bero. Saksnummer: 202508526. Siste bevegelse. Siste dok. Link: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313897
- Sannergata 14 - montering av solcelleanlegg på tak av parkeringshus. Saksnummer 202508542. Siste bevegelse. Siste dok.
- Oppføring av omsorgsboliger i Dælenenggata. Sakstype: Detaljregulering. Se saken her: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201901778

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:
301/227/338/18:
30.04.1896 - Dokumentnr: 900722 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.1949 - Dokumentnr: 404459 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

01.11.1961 - Dokumentnr: 513865 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. loft
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Konverteringsfeil. Korrekt tinglysingsdato er 01.11.1951. Tinglysingsgjenparten er arkivert med dokumentnummer 413865/1951.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1982 - Dokumentnr: 507768 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. planløsning
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2001 - Dokumentnr: 30414 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:7

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:69 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:328 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:330
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:332
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:337
Rett til bruk av uteareal for beboerne
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra olso kommune ved bolig og
eiendomsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.2001 - Dokumentnr: 30414 - Erklæring/avtale
Forpliktelse til utbedring etter komm. krav
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/direktøren for Bolig- og eiendomsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2001 - Dokumentnr: 72985 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

25.11.2025 - Dokumentnr: 1443762 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.11.2001 - Dokumentnr: 72985 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 759/12369
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr.1-19.

14.11.2014 - Dokumentnr: 992607 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 759/12644

21.08.1995 - Dokumentnr: 44825 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:337
vedr. gårdsromserklæringer/utearealer.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra direktør for etat for eiendom og utbygging.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:227 Bnr:338

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Bygningen (Sannergata 19) er kommunalt listeført som et enkeltminne. Enkeltminner er kulturminner som hører naturlig sammen, innenfor én og samme lokalitet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 524,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 570,-
Foto - Pris kan variere noe kr. 5 500,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 000,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 39 000,-

Samlet skal selger betale kr. 168 044,- 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. 3 900,-.

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 30. november 2025

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

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, bredbånd 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).

Sannergata 19B

Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 301 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 22 klasser	**5 min** 0.4 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	**12 min** 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**17 min** 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**8 min** 0.6 km
Hersleb videregående skole	**17 min**

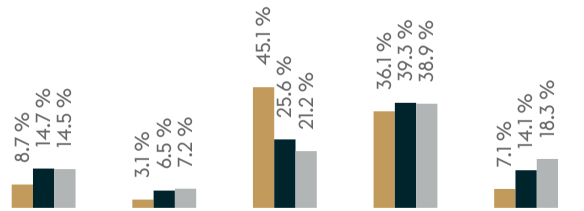
Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	**3 min** 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	**5 min** 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	**13 min** 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	**22 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	**4 min** 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Buss
- Gående

Sport

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

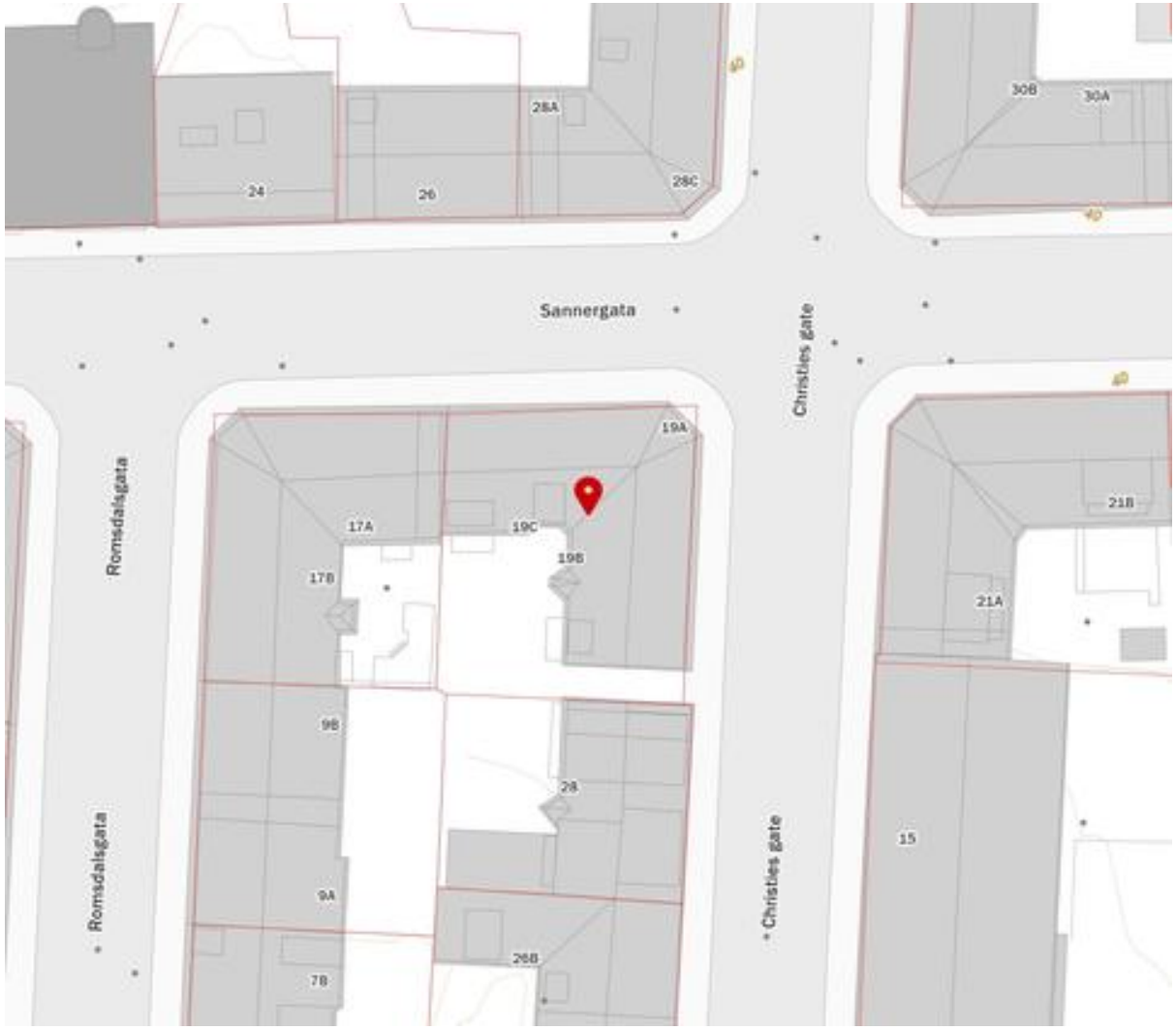
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Sannergata 19B
0557 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 27/11/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:227, Bnr: 338
Hjemmelshaver:	Rune Olav Refsdal
Seksjonsnummer:	18
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1898. Loft bygd ut i 2002.
Tomt:	485 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Rune Olav Refsdal
Befaringsdato:	26.11.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse av eldre alder. Adkomst til oppgangene via et portrom og en skjermet bakgård.
Kort gangavstand til Birkelunden og Akerselva.

OM BYGGEMETODEN:
Bygård over 5 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentert til bærende masser/flåter. Grunnmur av mur/teglstein. Bærende elementer av mur/teglstein og treverk. Etasjeskillere av trebjelker. Taket er bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med korrugerte stålplater. Vinduer med 2-lags glass. Fasaden er i hovedsak i pusset utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten overflater har enkelte bemerkninger vedrørende hakk, merker og generell bruksslitasje på overflatene.
Parketten har på enkelte steder sprukket opp og overflaten har reist seg.
Badet opplyses å være originalt fra 2002 og har bemerkninger om sprekkdannelser i sementfugene i dusjen, motfall på gulvet og bruksslitasje på inventar og takvindu.
Sprekkdannelser i sementfugene kan tyde på bevegelser i bakenforliggende konstruksjon, som f eks at gipsen har begynt å svelle pga fukt.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde: 0,71 - 3,46 m.
Port-telefon.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet.
Felles varmtvann.
Automatiske sikringer.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat var utplassert.
Gateparkering etter lokale parkeringsbestemmelser.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Pipeløp i stuen og på kjøkkenet. Pipeløpene må rehabiliteres før et ildsted kan kobles på, i følge hjemmelshaver.
Alarm.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt dokumentasjon(www.boligmappa.no).

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Malt puss. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver:
2002: Bygget ble rehabilitert.
2002: Loftet ble omgjort til leiligheter.
2020: Reparert varmekabler på badet.
2023: El-tilsyn.
2025: Nye terrassebord på takterrassen.
2025: Rens av ventilasjonskanaler.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
5. etasje	70	0	0	7	67	3
SUM BYGNING	70	5	0	7	67	3
SUM BRA	75					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad, bod og tre soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og er sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med "18": ca 5,2 kvm.
GUA(gulvareal): ca 89 kvm. Deler av arealet er ikke målbart pga lav takhøyde.
Takterrasse: ca 7,4 kvm.
S-rom: Bod.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofaer og garderobeskap/innredning kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Rune Olav Refsdal.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

27/11/2025



Ole Herman Krefting

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2002 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble observert sprekkdannelser i sementfugene i dusjen. Slik fuger kan være et symptom på at gipsplatene bak flisene har begynt å svelle pga fukt og dermed sprekker fugene opp.

Inventaret har slitasje med avskalllinger og svellinger i fronter og vanger. Krakeleringer i servanten forekommer.
Svertesopp i fugene i dusjen forekommer.
Takvinduet og baderomsdøren er plassert i våtsonen til dusjen. Vannsøl mot karmen må holdes til et minimum da overgangen mellom karm og membran ofte er et svakt punkt.
Fuktskader på utforingen til takvinduet forekommer.

Mekanisk avtrekk via en egen vifte. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.
Fuktskader forekommer på dørbladet til baderomsdøren.

Merknader:

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv med varmekabler.
Det ble påvist sprekkdannelser i enkelte flis, samt flassende/grunne sementfuger i dusjen.
Bom i flis ble påvist. Dette tyder på at flisene har manglende vedheft og at de kan løsne lettere enn normalt.
Svertesopp forekommer i fugene i dusjen.

Fallforholdet i dusjen ble generelt målt til 1:50 i retning av sluket, men det ble påvist motfall på et område ved siden av sluket. Dette medfører at det vil forekomme vannansamlinger ved bruk.

Øvrig gulv har et delvis fall i retning av dusjen, men lekkasjevannet vil ikke renne ut i sluket da det blir sperret av skinnen til dusjdørene.
Motfall ble påvist fra toalettet og ut mot skapseksjonene.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm og anses å ikke være iht dagens krav på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2002

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2002 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en banemembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Merk kommentar om at sprekkdannelsene i sementfugene i dusjen(punkt 1.1.1) kan stamme fra at gipsplaten bak flisene har begynt å bule. Dette kan være et tegn på at membranen eller en rørgjennomføring har en svakhet som gjør at det trekker fukt inn i gipsplaten.

Hulltagning ble utført i tilstøtende vegg i stuen, bak dusjen.
Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2002

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2002 med laminerte benkeplater, malt backsplash og slette skapfronter.
Ventilator med utkast til friluft/ventilasjonssjakt.
Integrerte hvitevarer og frittstående oppvaskmaskin.
Kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via kobberrør.
Waterguard og komfyrvakt er ikke montert.

Merknader: Hvis ventilatoren er koblet til en ventilasjonssjakt så må dette godkjennes av styret da viften kan blåse matos inn i leilighetene som er tilkoblet samme sjakt.
Det forekommer hakk i lamineringen til benkeplaten og tendenser til svellinger i kjernen til benkeplaten, ved oppvaskmaskinen.

TG 2 2.2 Etasjeskiller

Følgende avvik ble målt i etasjeskilleren:
- Stue: ca 16 mm internt.
- Soverom: ca 5 mm.
- Soverommene v/bod: ca 25 mm mellom rommene.
Bjelkelaget har merkbare bevegelser ved gange og kan tyde på at det er en lav stivhet i bjelkene.
Større avvik enn oppgitt ovenfor kan forekomme da målingene ble utført punktvis.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen har generell bruksslitasje og det må forventes et behov for modernisering.
Parketten har stedvise svellinger i overflaten og sprekkdannelser mellom bordene.
Enkelte sprekker forekommer i overgangene mellom vegg/himling og vegg/vegg.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Takvinduer med PVC-karm og 2-lags glass fra 2001. Fuktskjolder i utforingene til begge takvinduene på soverommene ved boden.
Overgangene mellom utvendig beslag og takplatene har noen åpninger som tidligere har blitt fuget, men fugen har nå sprukket opp. Ettersyn anbefales for å unngå innsig eller frostspreng.
Stuevindu med 2-lags glass fra 2001. Vinduet subber litt mot karmen og kan trenge en justering.

Inngangsdør med dørpumpe og B-30/35db brann-og lydklassifisering.
Balkongdør med 2-lags glass fra 2001. Høy slitasje på utvendige flater og dørbladet subber mot karmen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

Takvinduer er å anse som en risikokonstruksjon og må jevnlig etterses i tilfelle det forekommer tegn til lekkasje eller svakheter.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Takterrasse med adkomst fra stuen.
Rekkverket ble målt til mellom 83 - 86 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm, samt dagens krav på 120 cm.
Terrassen er kledd med impregnerte terrassebord og disse ble montert i 2025 på egeninnsats av dagens eier.
Underliggende tekking av Sarnafil og et internt sluk.
Det ble ikke observert et overløp i rekkverket som kan ta unna vann i tilfelle sluket går tett.

Merknader: Dagens krav til rekkverk i TEK-17 er minimum 120 cm når avstanden til bakkenivå er på mer enn 10 meter. Det skal opplyses når rekkverkene i boligen er lavere enn dagens krav slik at kjøper er informert om at rekkverket ikke møter dagens krav til sikring av terrasser, balkonger etc. Før TEK-10(2010) var det krav om en rekkverkshøyde på minimum 90 cm. Merk at TEK-17 ikke har en tilbakevirkende kraft og det foreligger dermed ingen formelle krav om å heve rekkverket til dagens høydekrav.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2002

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vannrørene i boligen består av rør-i-rør(bad), forkrommende kobberrør(bad) og kobberrør(kjøkken).
Fordelerstammene eller koblingspunktene til rør-i-røranlegget er ikke synlig og lekkasjevann fra disse kursene blir ikke ledet ut på baderomsgulvet.
Stoppekraner er montert på badet og på kjøkkenet. Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget.
Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Merknader: Kobberrør har en forventet teknisk levetid på ca 30 år.

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2002

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på en naturlig ventilasjon. En mekanisk vifte er montert på badet og bruken av en mekanisk vifte må godkjennes av styret i sameiet slik at viften ikke forstyrrer avtrekket til andre beboere.
Friskluftsventiler er montert i takvinduene og disse bør stå i en åpen stilling slik at det er tilstrekkelig med tilluft i boligen.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2022

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 2002

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det ble fremvist samsvarserklæringer på utførte arbeider i senere tid og det henvises til disse for utfyllende informasjon om hva som er utført.
El-tilsyn ble utført i 2022 og hjemmelshaver opplyser at tilsynet er avsluttet.
Mark at et el-tilsyn er å regne som en stikkontroll og gir ikke en garanti på at anlegget er feilfritt, ref Elvia.
Det har blitt utført et el-tilsyn ila de siste 5 årene og det ble dermed ikke utført en forenklet gjennomgang av anlegget.

Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs i følge kursbetegnelsen.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Tilstandsgrad skal ikke settes på el-anlegg iht veiledningen til forskrift(tryggere bolighandel).

Det anbefales på et generelt grunnlag at det utføres en el-kontroll ca hvert 10. år eller ved et eierskifte for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget. Selv om det har blitt utført et el-tilsyn innen de siste 5 årene så er dette kun å anse som en stikkprøve og det kan forekommer ytterligere feil og mangler på anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger som samsvarer med omrisset av leiligheten og dagens bruk av arealet.
Kjøkkenet er originalt tegnet inn foran terrassen og har fått en ny plassering.
Merk at boligen kun har en rømningsvei og det er via inngangsdøren. Leiligheten har ikke en ytterligere rømningsvei, som f eks via en baktrapp eller takvinduer med tilstrekkelig sikring.

Ferdigattest for ombygningen av loftet foreligger og er datert 15.august 2002.

Det ble fremvist dokumentasjon for utførte arbeider i boligen og dette omfatter i hovedsak samsvarserklæringer for endringer som har blitt utført på el-anlegget.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Det ble observert sprekkdannelser i sementfugene i dusjen. Slik fuger kan være et symptom på at gipsplatene bak flisene har begynt å bule pga fukt og dermed sprekker fugene opp.

Inventaret har slitasje med avskalllinger og svellinger i fronter og vanger. Krakeleringer i servanten forekommer.
Svertesopp i fugene i dusjen forekommer.
Fuktskader på utforingen til takvinduet og på dørbladet til baderomsdøren forekommer. Utskiftning av skadet materiale er nødvendig ved ønske om å utbedre skaden.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen har passert minimum forventet levetid. Det anbefales at det vurderes tiltak for å begrense belastningen på membranen, som f eks å montere et dusjkabinett eller dusjkar.
Merk kommentar om sprekkdannelser i sementfugene under punkt 1.1.1. Dette kan f eks tyde på svakheter i membranen rundt rørgjennomføringene.

Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Det forekommer hakk i lamineringen til benkeplaten og tendenser til svellinger i kjernen til benkeplaten, ved oppvaskmaskinen.
Generell bruksslitasje på overflatene må forventes da kjøkkenet har tildels høy alder og er brukt.
Kjøkkeninnredning har en forventet levetid på ca 20 år og det må dermed påregnes utskiftninger av slitedeler som f eks hengsler og lukkemekanismer.

2.2 Etasjeskiller Etasjeskiller

Avvikene som ble målt overstiger toleransekravene som er satt iht NS3600.
For å utbedre avvikene så kan gulvet f eks avrettes med en avrettingsmasse ved ønske om et plant gulv.
Skjevheter i konstruksjonen må forventes da bygget generelt har høy alder.

3.1 Andre rom

Generell bruksslitasje på overflatene forekommer og det må forventes et moderniseringsbehov.
Parketten har svellinger i overflaten og sprekkdannelser mellom bordene.
Stedvise sprekkdannelser i overganger mellom overflatene.
Hull i veggen ved sikringsskapet.

4.1 Vinduer og ytterdører

Høy slitasje på terrassedørens utvendige flater og dørbladet subber mot karmen. Vedlikehold er nødvendig. Hvis skadene ikke kan utbedres så kan det være nødvendig med utskiftning av døren.

Fuktskjolder og svellinger i utforingene til begge takvinduene på soverommene ved boden. Ettersyn av utvendig beslag anbefales for å sikre at det ikke er et innsig av fukt.
Skadene kan også komme av kondensdannelse eller ved at vinduet har stått åpent når det har regnet.
Overgangene mellom utvendig beslag og takplatene har noen åpninger som tidligere har blitt fuget, men fugen har nå sprukket opp. Ettersyn anbefales for å unngå innsig eller frostspreng.

©mstr.no

www.bmtf.no

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Rekkverket ble målt til mellom 83 - 86 cm høyt og er lavere enn datidens krav på 90 cm, samt dagens krav på 120 cm. Rekkverket må heves slik at det er iht krav.
Membranen er original fra 2002 og passeres snart forventet levetid. Utskiftning må dermed påregnes.
Det ble ikke observert et overløp i rekkverket som kan ta unna vann i tilfelle sluket går tett.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Fordelerstammene eller koblingspunktene til rør-i-røranlegget er ikke synlig og lekkasjevann fra disse kursene blir ikke ledet ut på baderomsgulvet. Dette medfører at lekkasjevann ledes inn i konstruksjonen og kan gjøre skade før lekkasjen blir avdekket.
Ved neste rehabilitering av badet så anbefales det å etablere et komplett rør-i-røranlegg slik at anlegget er lekkasjesikret iht krav.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon får automatisk TG 2 iht NS3600.
Bruken av en mekanisk vifte når anlegget er dimensjonert for en naturlig oppdrift kan medføre at viften forstyrrer avtrekket til naboene som benytter samme sjakt og installasjonen må godkjennes av styret.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2 Bad Overflate gulv

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant flis ved dørterskelen ble målt til ca 20 mm og anses å ikke være iht dagens krav på 25 mm.

Fallforholdet i dusjen ble generelt målt til 1:50 i retning av sluket, men det ble påvist motfall på et område ved siden av sluket. Dette medfører at det vil forekomme vannansamlinger ved bruk og at sluket ikke er det laveste punktet.

Øvrig gulv har et delvis fall i retning av dusjen, men lekkasjevannet vil ikke renne ut i sluket da det blir sperret av skinnen til dusjdørene.
Motfall ble påvist fra toalettet og ut mot ytterveggen/skapseksjonene.

Lekkasjevann må kunne ledes til sluk og det anbefales å lage en drensspalte i dusjskinnen, evt skifte ut denne med et dusjkabinett(mtp membranens alder, se punkt 1.1.3).

Fallforholdet på gulvet må utbedres da det forekommer et motfall inne i dusjen og på øvrig baderomsgulv.
Flisene på gulvet fjernes og et nytt fallforhold etableres iht dagens krav(TEK-17).
Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 50.000. - og 100.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Refsdal, Rune Olav	9578-5995-4-32260	2025-11-30 20:45:16

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
30. nov. 2025

Oppdragsnummer
29-0339/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sannergata 19B (vender kun mot bakgård og Christies gate), 0557 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Rune Olav Refsdal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2011

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: 64229125
Forsikret i: Gjensidige

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: Rørleggersentralen AS: Ny vask og baderomsinnredning. 2008 KWELEKTRO: Bytte av automatsikring bad. 2020 Elsjekk AS: Reparasjon av varmekabel bad. 2020

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

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

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: Oppussing fasade Sannergata 19. Husker ikke firma og år.

---

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: Sofienberg Elektro: Ny kurs for stekeovn. 2020 Sofienberg Elektro: Elsjekk i leilighet på vegne av Elvia. 2023

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2022

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: Bytte av kran til vaskemaskin på bad. Har ikke kvittering. Anslått år: 2015

---

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: Utført i 2002, eg har ikkje firmanavnet.

---

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?

Ja

Beskriv: Rens av ventilasjonsanlegget i sameiget i 2025.

---

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?

Ja

Beskriv: Kortslutning i varmekabel i 2020, reparert.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen skorsteiner i bruk i sameiget

---

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)

Nei

---

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.

Nei

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?

Nei

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: Takst utført i 2011 og tilstandsrapport i 2025

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? Takst i 2011 og tilstandsrapport i 2025

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

---

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

---

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: 29-0339/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Refsdal, Rune Olav	**2025-11-30**

Identifikasjon

bankID Refsdal, Rune Olav

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Skatteetaten

Dato
30.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 227 Bnr 338 Fnr 0 Snr 18

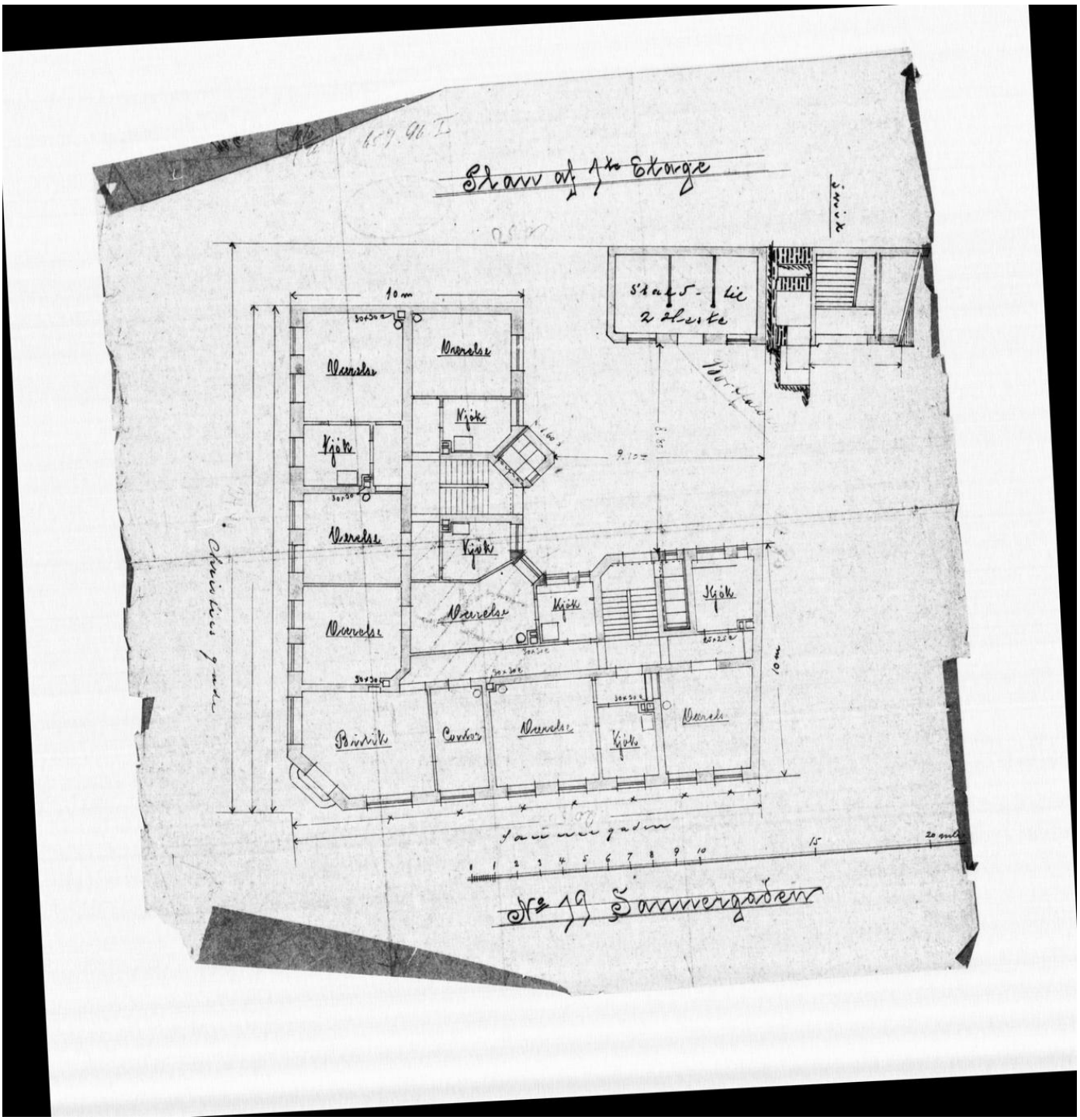
Eiendommens adresse:

Sannergata 19B, 0557 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 311 238
Som sekundærbolig:	kr 5 244 952

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


Plan af 1te Etage
10 m
Stald- til 2 Heste
Kjøk
Værelse
Bryggers
Gang
Skrivelse gade
Jernbanegaden
Nr. 19 Sammergaarden

Sannergt 19.

198/1896

Våningshus.

C.D.J.-No. 191.96.
6 Bilag +1
Anmeldelse
Situationsplan.
4 Tegninger
Skjødet 22/5. 96.

STADSKONDUKTØREN 1070/96 KRISTIANIA

1144/96

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningsloes

paa Matr.-No. 19 Sauergade

Indleveret 16de Mai 1896 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingsbestyren med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No, Grundens og Nabogrundens Reguleringsbestemmelser eller eller paabudende Forholder i øvrigt er noget at bemærke.

Christiania den 16de Mai 1896.

Intet at bemærke.

d. u. s.

Theodor Gallis.

256/96

Ovennævnte den anmeldte Sænkebrønn anmeldes given sin Anvendning til følgende Bemærkninger: Trappen fra nu af 17 Trin bygges i 1ste, 2den Etage, Reisken ved fjerde Trin bygges til Trappe saaledes for meget, Fallaaren er 2 bør kun et Indsnit paa minst 9 Tom² og de Indskrevne Tal stemmer ikke overens mindst 2 Trin bygges.

CHRISTIANIA JANUAR SUNDHEDSKOMMISSION 269/96.

Christiania 19 Mai 1896

Copb 15/348

Intet at bemærke.

Christiania 21 Mai 1896

Kra. SUNDHEDSKOMMISSION J.No. 232/96. INDGÅET

Liqera 21/5 96

1076/96

657. 96. I

Sendes Hr Stadsingeniøren til Afgivelse af de i §§ 13, 14 og 15 paabudne Bestemmelser. –

Christiania 23de Mai 1896

G. Bull

657.

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren, idet de i Byggingslovens §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser nedlagges.

Chra. Stadsingeniørkontor den 1ste Juni 1896.

A. H. Sundt

1144/96

A. Meyer

Approberes under Betingelse af at Hr Byggningsinspektørens Bemærkninger tages tilfølge ligesaa Stadsingeniørens Bestemmelser. –

Christiania 2den Juni 1896

G. Bull

Tarkt at bemærke ang. Beregninger af 25 ds. M.

Chra. 27/6. 96 A. Meyer

J.-No. 1076/96

657. 96. I

D. J.-No. 98. 4. Bilag

Bygningsanmeldelse

til Østre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No. 19.

Sommergaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 319,2 m/e ☐ Meter i 4. Etager ☐ Meter i ... do } tilsammen: ~~[illegible]~~ 319,20

~~Bortfalder Huden 20~~ "

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) Gaardrum 81 m/e

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Beboelseshus med Kjælderlejl. 2 Huse

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

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) Bygningens høide fra fortovet til overkant gesims 14.50 m Gadens bredde mindst 12.50 m (15.70)

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 2.80 m i lyset

Fundamentering (§ 26) Granitmure paa kiler

Grundbeskaffenhed Lire og Sandblanding (fast)

Isolation (§ 25) Asfaldpap

Drainering I Gaarden

Bygningsmateriale, § 26 2½ 2 Stk. 1. og ½ Sten Mur

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69) over Butikkvinduerne i facaderne indlægges 2 st I jern No 25 pr. hvert

Tagtækning, § 35 Bordtag med tagpap

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

Loftsindretning (Tagkvist), §§ 37 og 44 Kladsloder og Spærloft

Indretning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 Kul og Vedboder Byggerbo og Pulleboder 2 nedgange

Trappeantal (ildfaste), § 41 2 ildfaste trapper der føre fra gr nivean til Loft

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 9 st Lodpiber 30×30 & 25×25 med tilsammen 61 ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) ingen

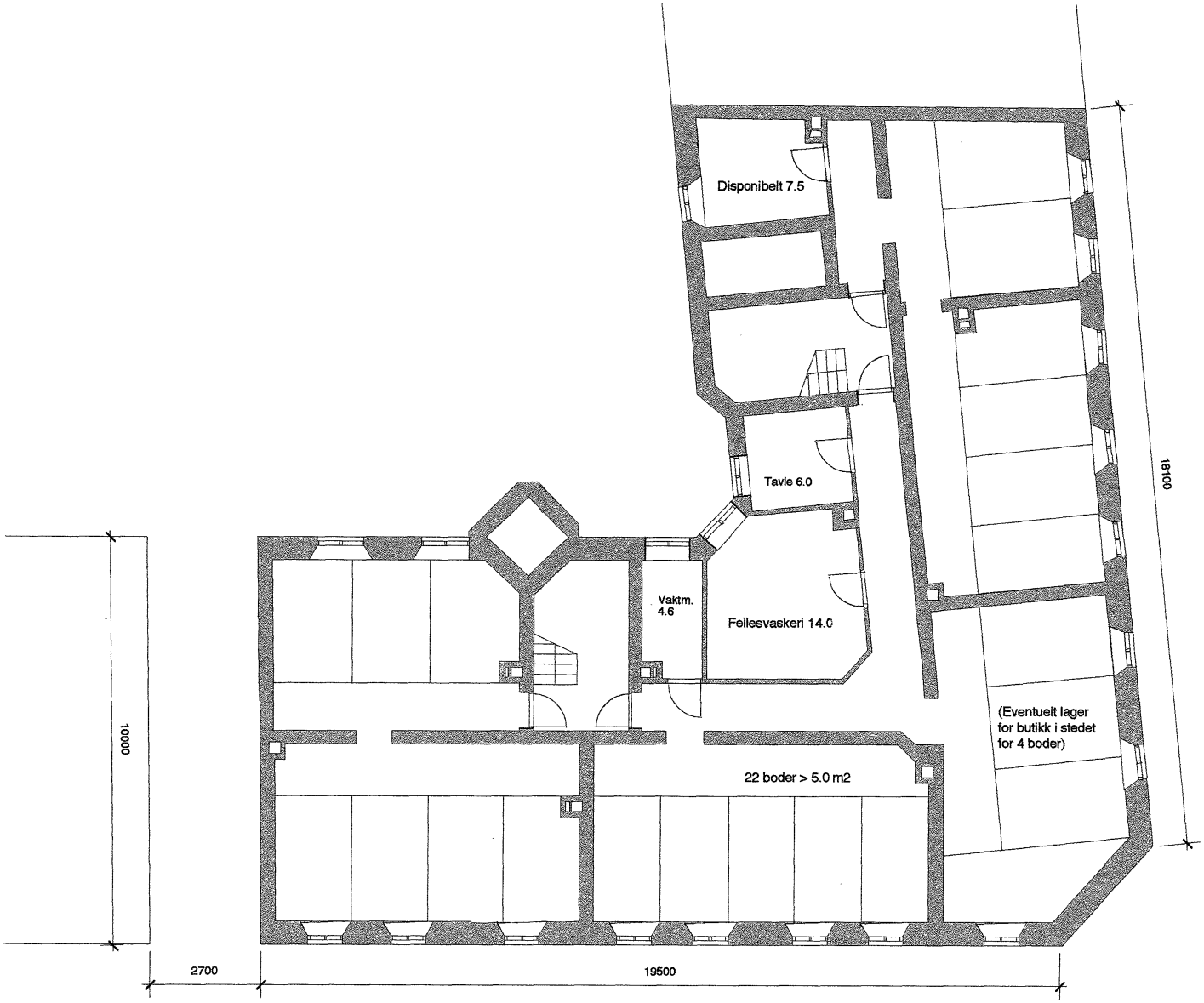
Lokum, (§§ 63 og 64) Anordnes som privet med lodrette nedfald rør af 5/4" bord hvilede paa Stolper og fjerdedelstræ af mur gjødsels kanalen der begrændses med hjørnestolper og trapper, erholder luftskyt hilt op, og sættes i forbindelse med den ydre luft. Afstrakspiber fra privatrummene der føres i nedre over tagets overkant. Begge Murer og pudses i Cement. Skeldbingene bliver 5 Fag store samt Murer og pudses i Cement, og Afstakspiben laades fra bingen skal der anbringes

og Ifølge Bygningsansøgningen er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 12 Mai 1896

Fabrikant O Larsen
Kvia Sokkelandsfabrik
Rosenkrantzgt 15
ved Adm Carlsen

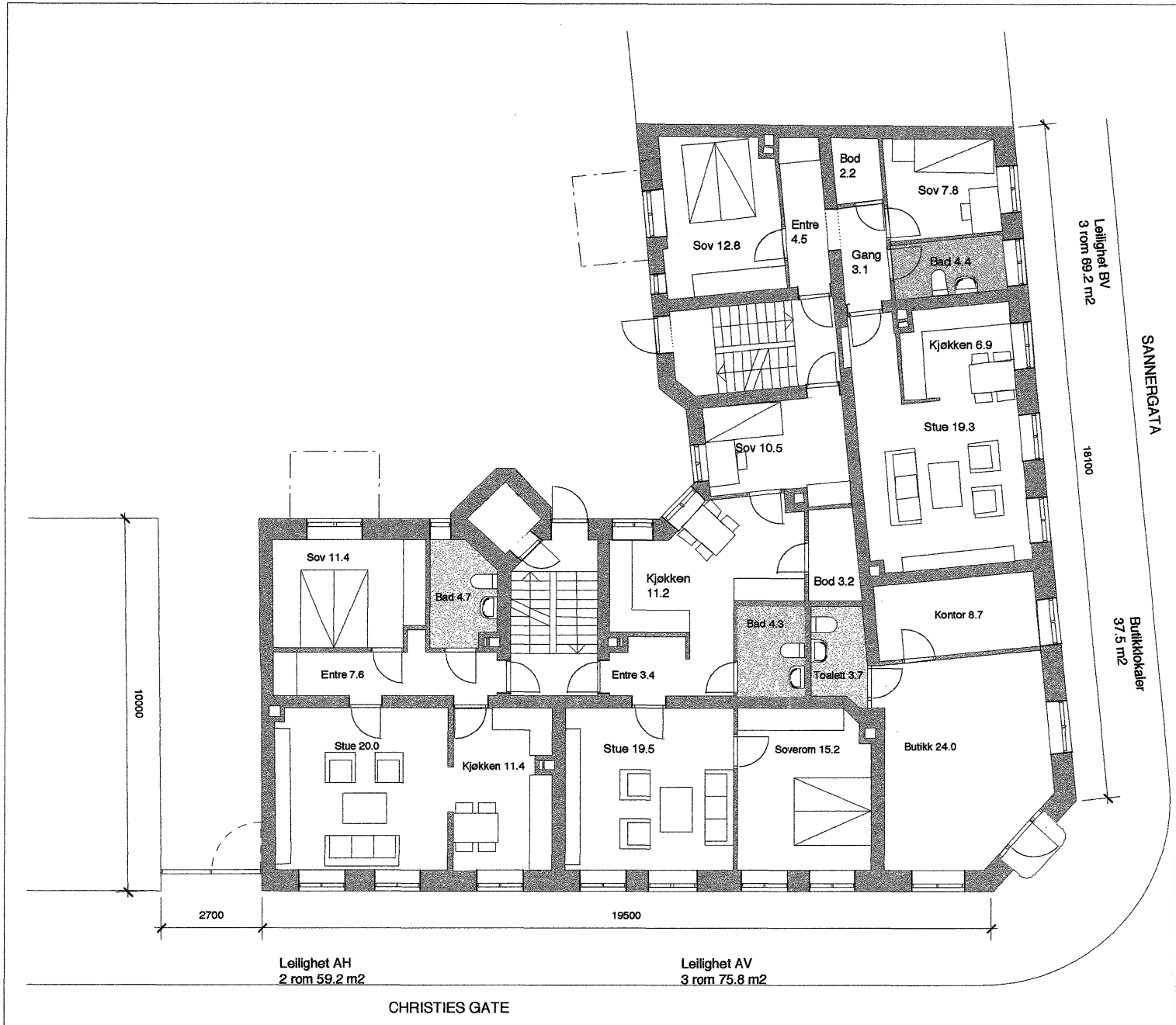
Bich. Andreads Papirhandel, Carl Johs. Gade.



1

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.

Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS	Saksb STH
	Dato 06.10.00
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP	Prosj. nr 00047
	Tegn. STH
Prosjekt: SANNERGATA 19	Kontr. AS
	Godkj. AS
Tegning: PLAN KJELLER (ny sit.)	Målestokk: 1:100
Fase	Tegn. nr. / Rev.



2

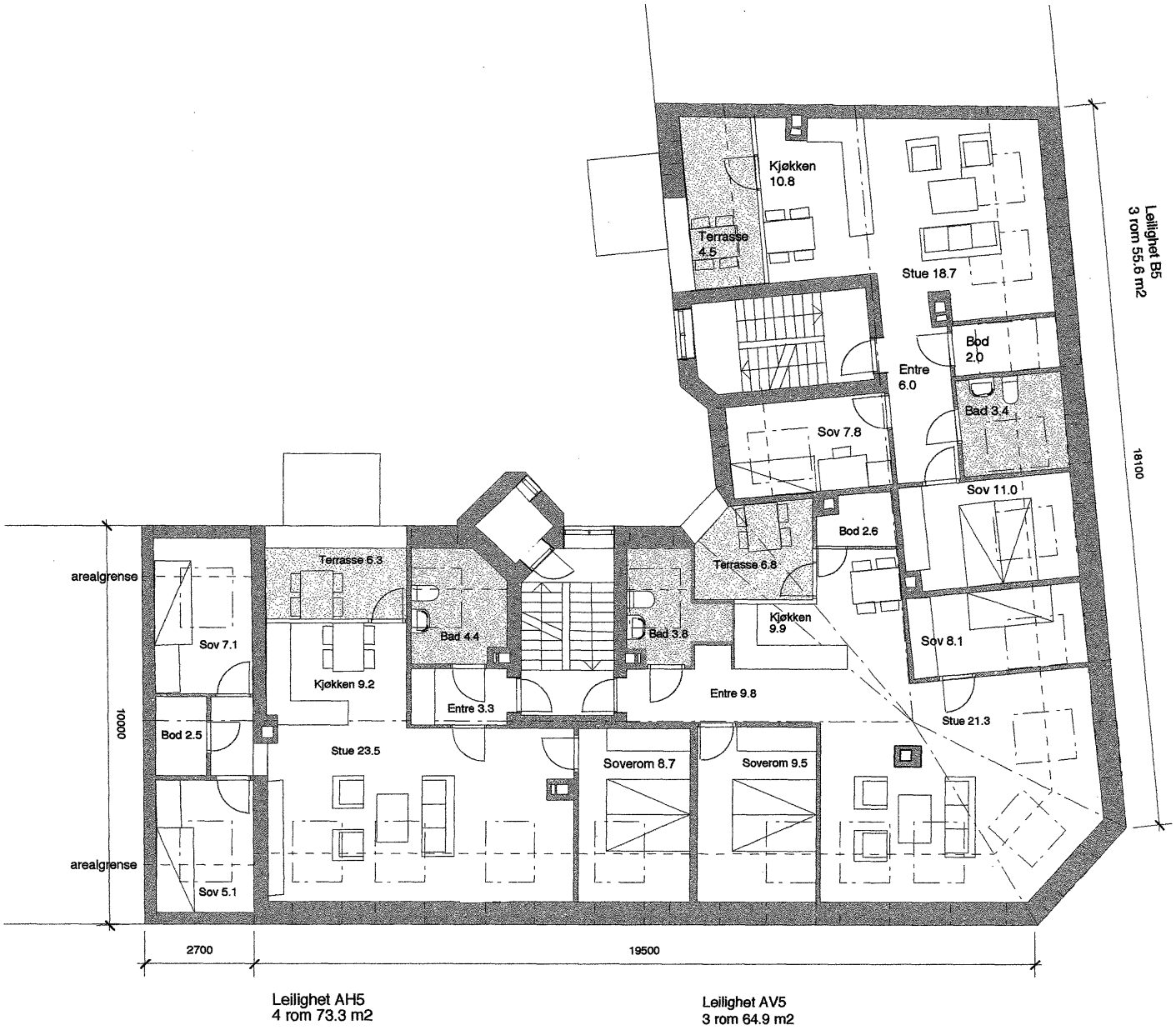
Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.

Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS	Saksb STH
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP	Dato 06.10.00
Prosjekt: SANNERGATA 19	Prosj. nr 00047
Tegning: PLAN 1. ETASJE (ny sit.)	Tegn. STH
Fase: Søknad om rammetillatelse	Kontr. AS
	Godkj. AS
	Målestokk: 1:100
	Tegn. nr. A111 Rev.



3

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn. Sign.
Oppdragsgiver	Holseter & Wiik Eiendom AS	Saksb	STH
		Dato	06.10.00
Prosjekterende	ARKITEKTSKAP	Prosj. nr	00047
		Tegn.	STH
Prosjekt	SANNERGATA 19	Kontr.	AS
		Godkj.	AS
Tegning	PLAN 2.- 4. ETASJE (ny sit.)	Målestokk	1:100
Fase	Søknad om rammetillatelse	Tegn. nr.	A110 Rev.



Arealer er beregnet på grunnlag av eksisterende tegningsmateriale og gjeldende måleregler. Kun hovedmål er kontrollert på stedet.

Bruttoarealer er uten areale for terrasser.

4

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.

Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS	Saksb STH
	Dato 06.10.00
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP	Prosj. nr 00047
	Tegn. STH
Prosjekt: SANNERGATA 19	Kontr. AS
	Godkj. AS
Tegning: PLAN LOFT (ny situasjon)	Målestokk: 1:100
Fase: Søknad om rammetillatelse	Tegn. nr. A115 — Rev. -



SANNERGATA 17 SANNERGATA 19 PORTROM CHRISTIES GATE

5

Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS		Saksb STH		
		Dato 06.10.00		
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP		Prosj. nr 00047		
		Tegn. STH		
Prosjekt: SANNERGATA 19		Kontr. AS		
		Godkj. AS		
Tegning ny situasjon: SNITT TILBYGG OG PORTROM		Målestokk: 1:100		
Fase: Søknad om rammetillatelse		Tegn. nr. A123		Rev. -



SANNERGATA 19

SANNERGATA 17

6

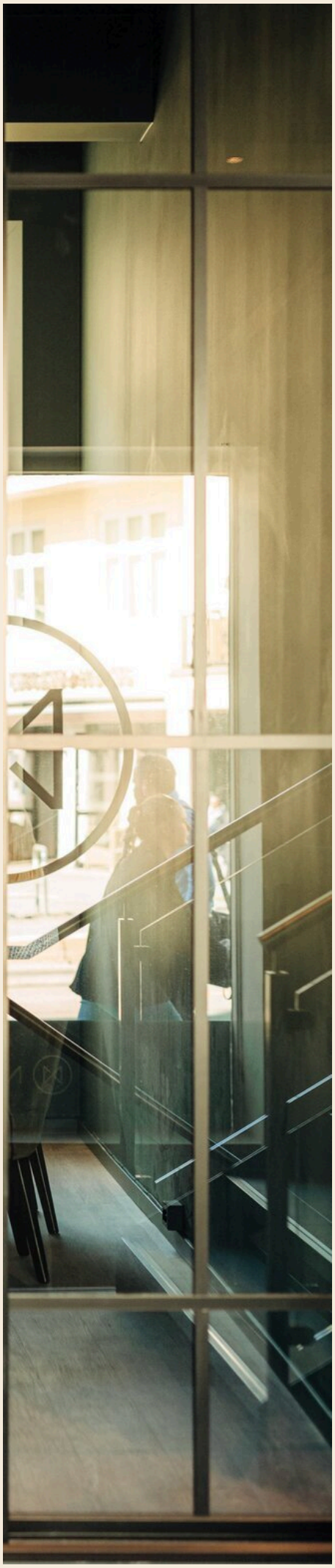
Rev.	Endring-erstatning	Dato	Tegn.	Sign.
Oppdragsgiver: Holseter & Wiik Eiendom AS		Saksb	STH	
		Dato	06.10.00	
Prosjekterende: ARKITEKTSKAP		Prosj. nr	00047	
		Tegn.	STH	
Prosjekt: SANNERGATA 19		Kontr.	AS	
		Godkj.	AS	
Tegning ny situasjon: FASADE MOT SANNERGATA		Målestokk:	1:100	
Fase: Søknad om rammetillatelse		Tegn. nr.	A122	Rev. -

Velkommen til

Nordvik Torshov

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.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

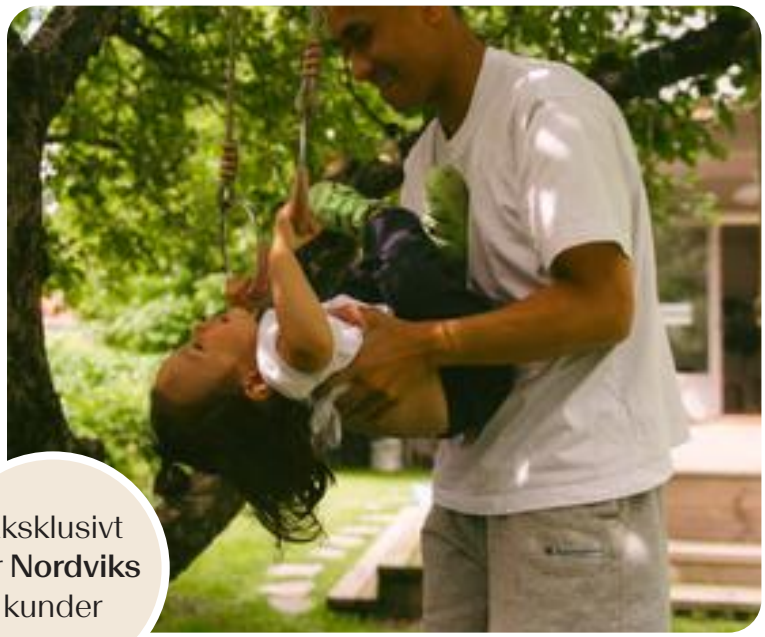
3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0339/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sannergata 19B (vender kun mot bakgård og Christies gate) 0557 OSLO
Matrikkel: Gnr 227, bnr 338, snr 18 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940