VEDTEKTER FOR BORETTSALGET NYE SANNERGATA 21

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39. Revidert: 26.05.16. Sist revidert 24.09.2018.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nye Sannergata 21. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 19 andeler, pålydende NOK 100,-. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarns som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til husstanden til den tidligere eieren. Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete.

Laget må gjøre forkjøpsretten gjeldende:

- inntil tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke er mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Forkjøpsrettshaveren må gjøre forkjøpsretten gjeldende overfor laget:

- innen fjorten – 14 – dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen tre hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av borettslagsloven og disse vedtekter.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig gjennom oppslag i gangene eller på annen måte om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Varsel kan også skje elektronisk til de andelseierne som har akseptert dette jfr borettslagslovens § 1-6. Styret setter en frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Er det flere andelseiere som ønsker å benytte forkjøpsretten bestemmer styret på grunn av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansiennitet regnes etter dato for første overtagelse av andel i laget. Står flere andelseiere etter dette med lik ansiennitet avgjøres fordelingen ved loddtrekning mellom disse andelseierne. Styret kan fravike regelen om ansiennitet dersom særlige grunner tilsier det.

Laget kan sette som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren har betalt løsningssummen inn til laget, eventuelt stillet en selvskyldnergaranti fra en finansinstitusjon som har rett til å tilby slike tjenester i Norge.

Laget og eller forretningsfører kan kreve et gebyr tilsvarende fem ganger rettsgebyret for å ta imot et forhåndsvarsel om eierskifte. Blir forkjøpsretten brukt skal beløpet betales tilbake.

Laget kan settes som vilkår for å gjøre forkjøpsretten gjeldende at forkjøpsrettshaveren betaler et gebyr på opp til fem ganger rettsgebyret.

Om rettigheter og plikter mellom laget forkjøpsrettshaver og selger, se borettslagsloven §§ 4-17 til 4-20.

3 Bruk av andelen

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

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

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

En andelseier kan eller smed styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på generalforsamling om avtale

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

overfor seg selv eller nærstående i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal

ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

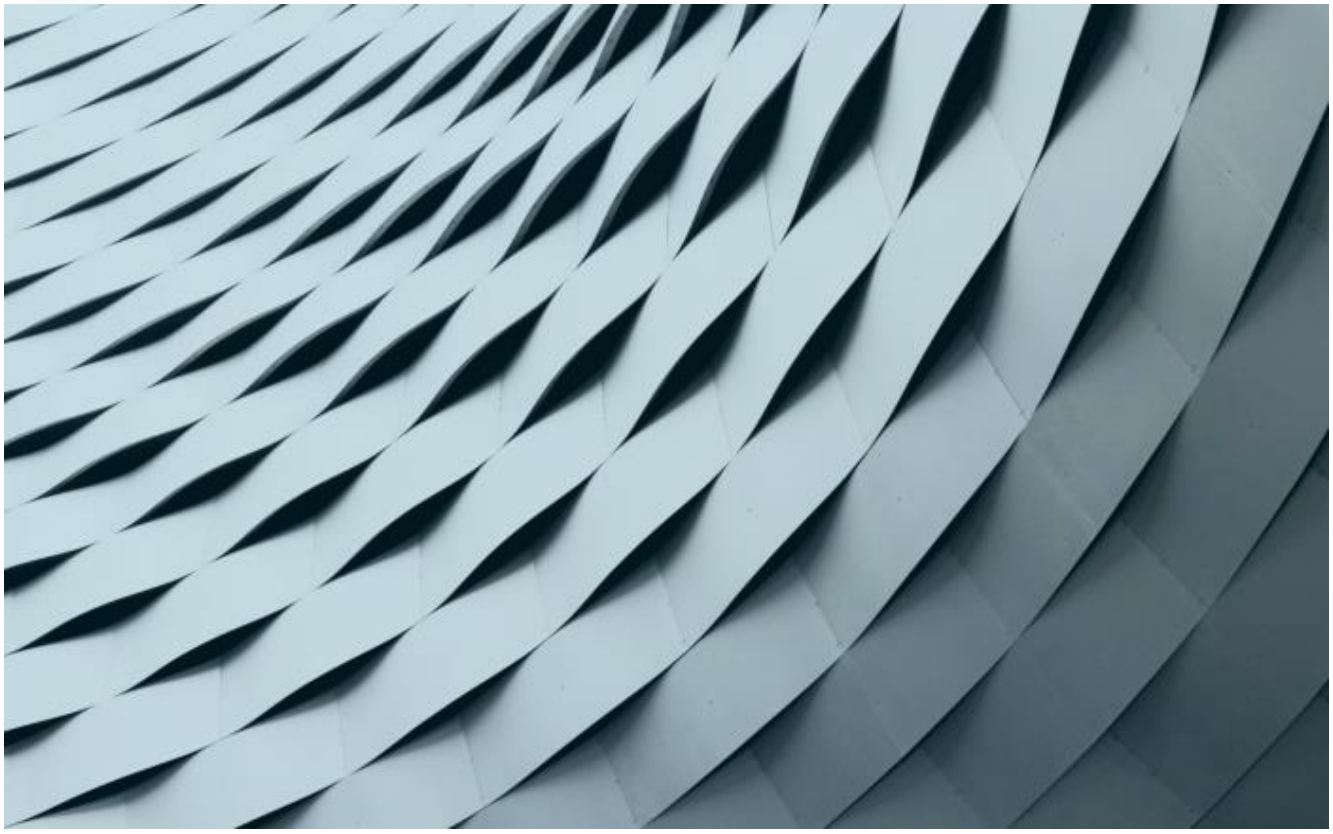
Sannergata 21 B, 0557 OSLO

OSLO kommune

gnr. 227, bnr. 339

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 28.05.2026 **Rapportdato:** 02.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1672 **Referansenummer:** PS1121

Foretak: BOLIGKONSULT AS

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1897

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i granitt.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Felles varmtvann.
- Trapper i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Gulvvarme i kjøkken, bad og entré.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

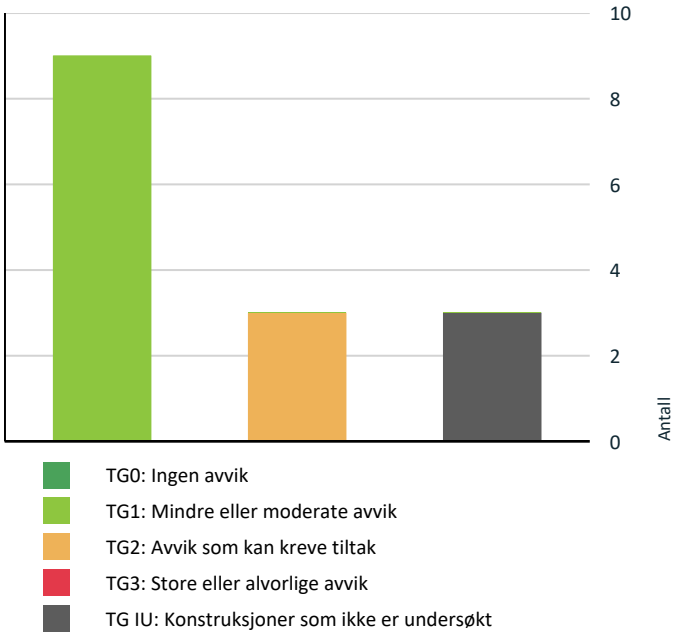
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1897

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, av nyere dato.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs eikeparkett og fliser.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,67 meter, målt i stue.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

VÅTROM

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Vurderingen er i hovedsak basert på det som er synlig under befaringen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket. Registrert mindre bom under enkelte av flisene.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil med belysning over.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er oppført for mindre enn fem år siden. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Lekkasjestopp og komfyrvakt er montert.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

kullfilter og oppdrift på vegg.

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert, og oppdriftsventilasjon med ventil i vegg.
Tilluft: Via ventil.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere matos, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Tilstandsrapport

Nei

3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja

6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

De kontrollerte punktene avdekket ingen åpenbare tegn som tilsier behov for umiddelbar utvidet el-kontroll. Vurderingen omfatter kun de nevnte punktene og reflekterer ikke nødvendigvis anleggets totale tilstand. For å kartlegge anleggets tilstand må en kvalifisert fagperson engasjeres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

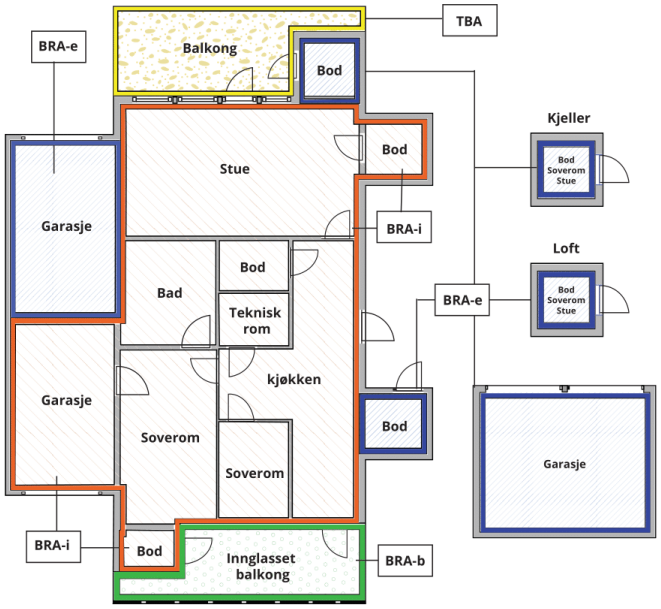
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	65			65	
Kjeller		7		7	
SUM	**65**	**7**			
SUM BRA	**72**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, kjøkken, entré, bod, stue, gang, soverom 1, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Sean Kristian Condon	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	227	339		0	524.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Sannergata 21 B

Hjemmelshaver
Borettslaget Nye Sannergt 21

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21	954683001			Condon Sean Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergata 21 tirsdag 24.05.2022 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nye Sannergata 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre K. Røstgård ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre K. Røstgård ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Albert Buli valgt.

1.3 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styreleder Albert Buli og styremedlem Robert Ødegaard som ikke er andelseiere.

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2021

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2022

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er forslått å honorere styret med kr. 20 000,-.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4. Orientering

4.1 Generell status
- Generelt om året som har gått
- Fasadeutbedringen

Vedtak:
Det ble orientert om året som har gått og status på fasadeutbedringen.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder - supplering for 1 år
Espen Utne Landgraff stilte til styreleder for supplering 1 år

Vedtak:
Espen Utne Landgraff ble valgt ved akklamasjon

5.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år
Tor Ådne H. Myklebust og Natalia Ushakova stilte til styremedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Tor Ådne H. Myklebust og Natalia Ushakova ble valgt ved akklamasjon

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Daniel Charles Hextall stilte til varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Daniel Charles Hextall ble valgt ved akklamasjon

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Espen Utne Landgraff (for 1 år)
Styremedlem, Tor Ådne H. Myklebust (for 1 år)
Styremedlem, Natalia Ushakova (for 1 år)
Varamedlem, Daniel Charles Hextall (for 1 år)

Protokoll for Borettslaget Nye Sannergata 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Knudsen Røstgård (sign.)	24.05.2022
Protokollvitne	Albert Buli (sign.)	24.05.2022

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergt 21 torsdag 23.05.2024 kl. 19:00 - digitalt via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Sannergt 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Janagan Balasingham valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det foreslått å øke styrehonoraret til kr 60 000,-. Dette begrunnes med økt mengde arbeid etter brannen i 2022, men også for å gjøre det mer attraktivt å stille til styreverv.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret honoreres med kr 60 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Espen Utne Landgraff ønsker å trekke seg fra styret.

Styremedlem Natalia Ushakova har takket ja til å ta over styreledervervet.

Vedtak:
Natalia Ushakova ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Tor Ådne Hagesæther Myklebust ønsker å trekke seg fra styret.

Styremedlem Natalia Ushakova har takket ja til å ta over styreledervervet.

Vedtak:
Hanna Kristin Blomkvist og Daniel Charles Hextall ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Daniel Charles Hextall

Ludvig Hambro

Vedtak:
Ludvig Hambro ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Natalia Ushakova for 2 år
- Styremedlem: Hanna Kristin Blomkvist for 2 år
- Styremedlem: Daniel Charles Hextall 2 år
- Varamedlem: Ludvig Hambro for 1 år

Protokoll for Borettslaget Nye Sannergt 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Janagan Balasingham (sign.)	23.05.2024

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 onsdag 12.04.2023 kl. 17:00 - digitalt møte på Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre K. Røstgård ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre K. Røstgård ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Espen Utne Landgraff og Tor Ådne Hagesæther Myklebust valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Andelseierne ønsket grunnet flere større saker i forrige styreperiode å doble styrehonoraret til kr. 40 000,-. Blant sakene styret har håndtert forrige periode er fasaderehabilitering og arbeidet etter brann i gården.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om:
Vedlikehold av bakgård

Skadedyrbekjempelse

Fasadeprosjektet

Brann

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Espen Utne Landgraff

Espen Utne Landgraff stilte til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Espen Utne Landgraff ble valgt som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust

Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust stilte til gjenvalg

Vedtak:
Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust ble valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Daniel Charles Hextall

Daniel Charles Hextall og Ludvig Hambro stilte til varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Daniel Charles Hextall og Ludvig Hambro ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.06

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Espen Utne Landgraff, for 2 år
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust, for 2 år
Styremedlem, Natalia Ushakova, for 2 år
Varamedlem, Daniel Charles Hextall, for 1 år
Varamedlem, Ludvig Hambro, for 1 år

Protokoll for BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Knudsen Røstgård (sign.)	13.04.2023
Protokollvitne	Tor Ådne Hagesæther Myklebust (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Espen Utne Landgraff (sign.)	12.04.2023

Nabolagsprofil

Sannergata 21B - Nabolaget Dælenenga/Øvre Grünerløkka øst - vurdert av 302 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Dælenenga Linje 30	2 min 0.2 km
Biermanns gate Linje 11, 12, 18	6 min 0.4 km
Carl Berners plass Linje 5	12 min 0.9 km
Carl Berners plass T-bane, buss, trikk	13 min 1 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.6 km

Skoler

Grünerløkka skole (1-7 kl.) 538 elever, 23 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 494 elever, 24 klasser	8 min 0.6 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 276 elever, 21 klasser	10 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	17 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	8 min 0.6 km
Hersleb videregående skole	17 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100

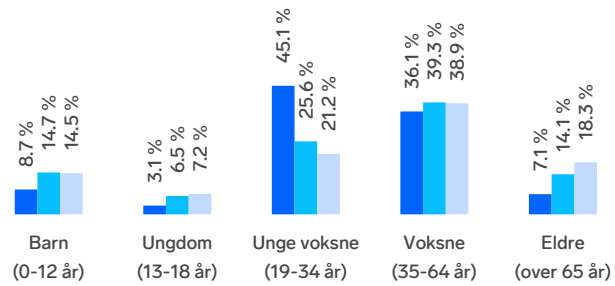
Kvalitet på skolene

Bra 72/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hallenparken barnehage (1-6 år) 88 barn	4 min 0.2 km
Barnas Hus barnehage (0-5 år) 183 barn	4 min 0.3 km
Konfektfabrikken barnehage (0-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Joker Dælenenggata PostNord, søndagsåpent	2 min 0.1 km
Coop Extra Sannergata PostNord	3 min 0.2 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Buss
3. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

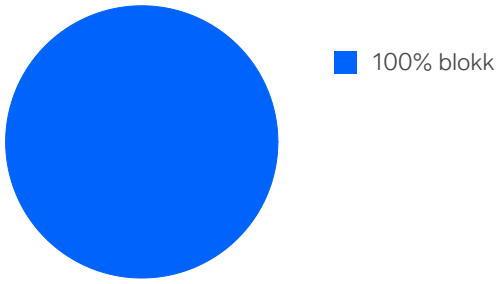
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Sport

Hallenhagen Ballspill	4 min 0.3 km
Grünerløkka skole Aktivitetshall, ballspill	5 min 0.4 km
SATS Ringnes Park	5 min
Fresh Fitness - Carl Berner	8 min

Boligmasse



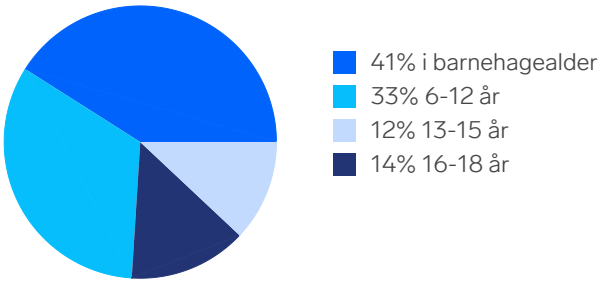
«Alt innen fem minutters gangavstand!»

Sitat fra en lokalkjent

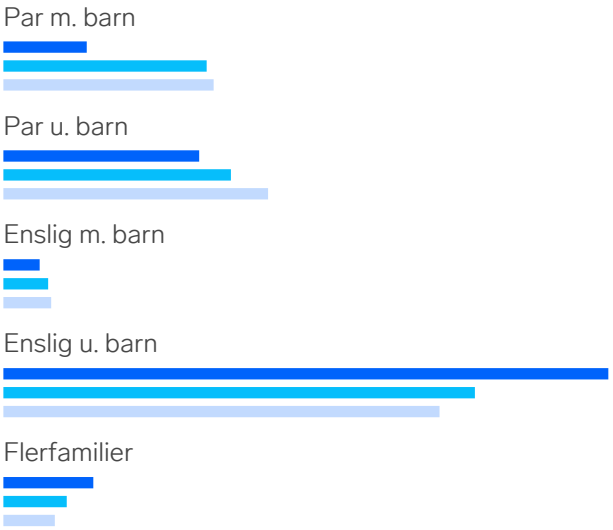
Varer/Tjenester

Carl Berner Torg	10 min
Apotek 1 Ringnes Park Senter	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



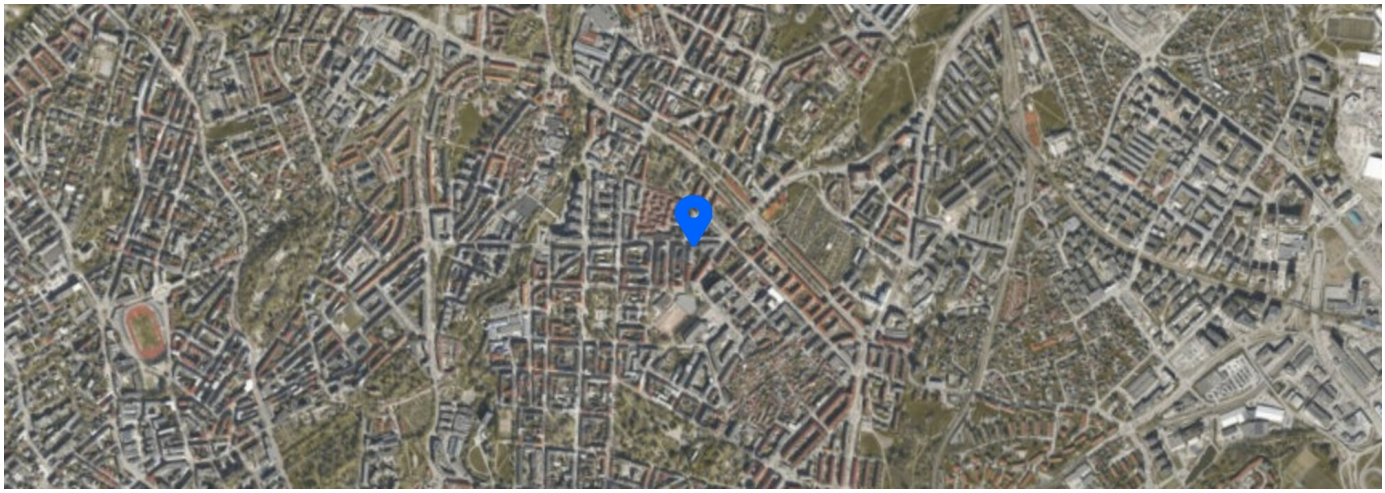
Familiesammensetning

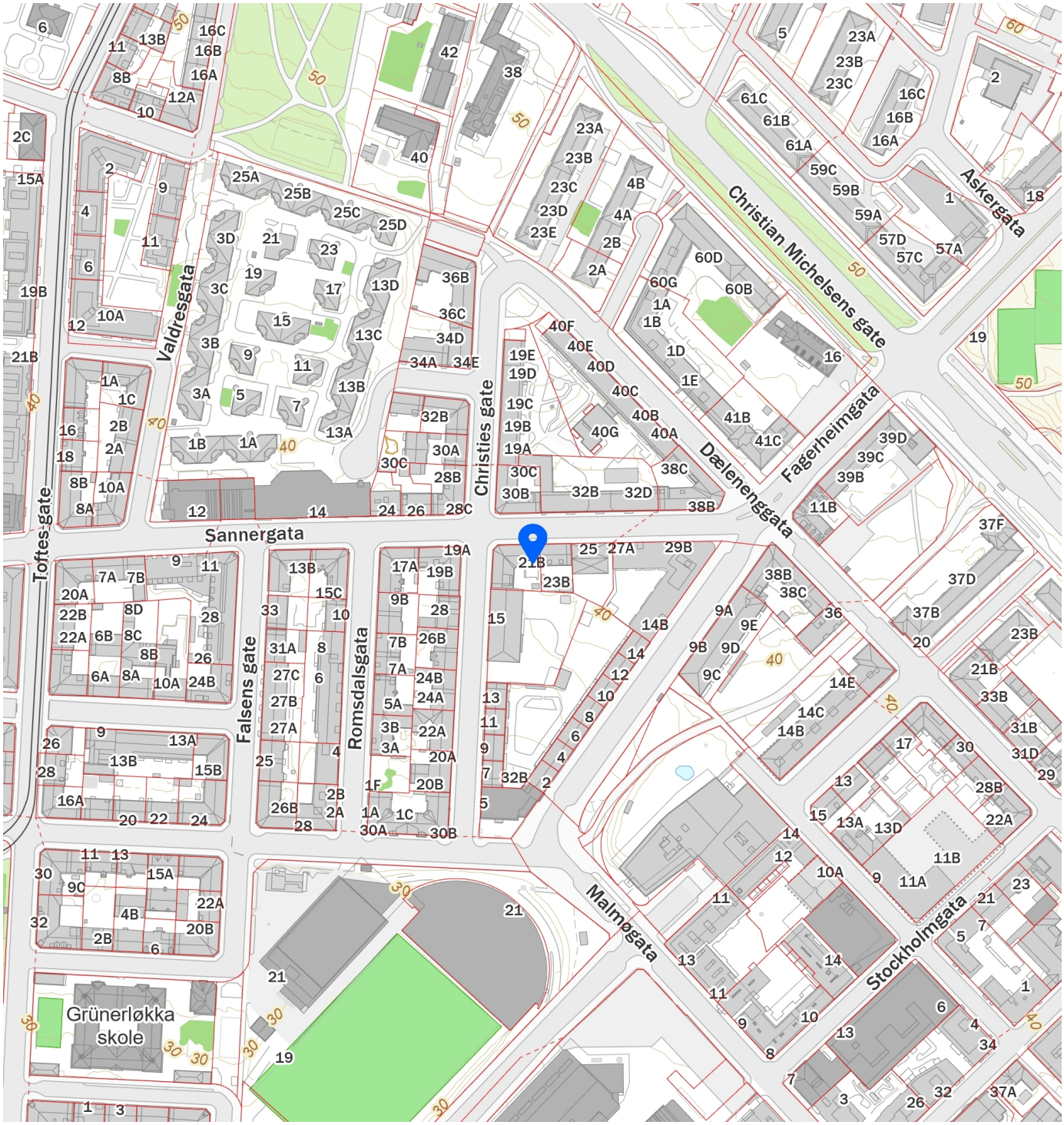


Sivilstand

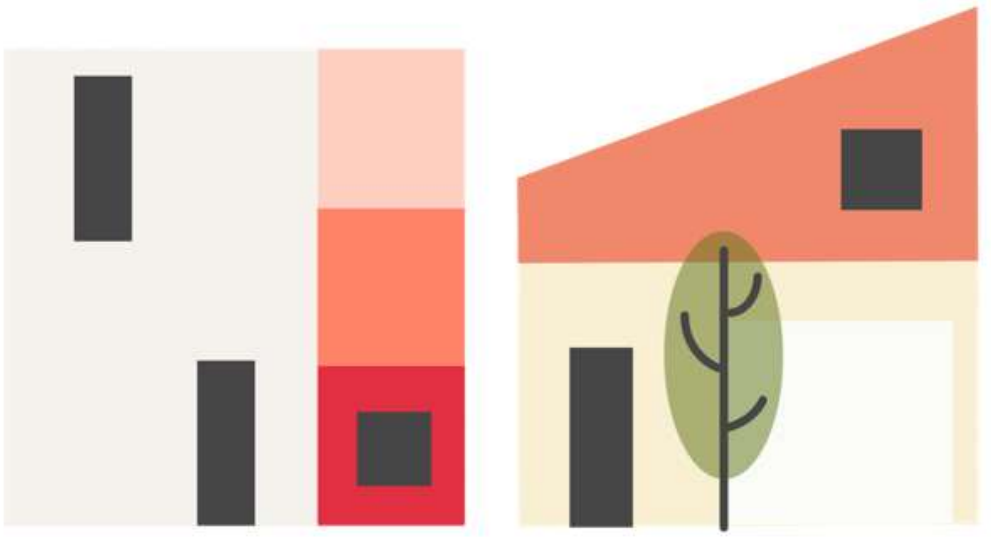
		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



INNKALLING 2026

Borettslaget Nye Sannergt 21

Tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00

Sannergata 21 i bakgården

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergt 21

Møtet finner sted tirsdag 26.05.2026 kl. 18:00 - Sannergata 21 i bakgården

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Borettslaget Nye Sannergt 21 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Vedtektsendring pkt. 4.5

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtektsendring pkt. 4.5

Begrunnelse for forslaget:

Gjeldende vedtekter inneholder ingen konkrete bestemmelser om håndhevelse ved brudd på forskriftspålegg, vedtekter eller husordensregler. Dette svekker styrets mulighet til å følge opp regelbrudd på en konsekvent og effektiv måte, og skaper en uheldig presedens der regeletterlevelse fremstår som valgfritt. Pliktoppfyllende beboere settes dermed i en urimelig situasjon sammenlignet med dem som ikke følger reglene. Det foreslåtte tillegget gir styret de nødvendige virkemidlene for effektiv håndhevelse, samtidig som andelseierens rettssikkerhet ivaretas gjennom krav om forhåndsvarsel og adgang til overprøving.

Forslag til nytt punkt 4.5 i vedtektene:

4.5 Håndhevingstiltak ved brudd på lagets vedtekter og husordensregler

Ved gjentatte eller grove brudd på pålegg gitt i medhold av lov eller forskrift, borettslagets husordensregler eller vedtekter, kan styret ilegge andelseieren et gebyr.

Gebyret skal være saklig begrunnet og forholdsmessig sett opp mot overtredelsens art og alvorlighetsgrad. Styret skal ved fastsettelsen ta hensyn til gjentakelse, skadeomfang og øvrige relevante omstendigheter.

Før gebyr ilegges, skal andelseieren gis skriftlig varsel med en frist på minst 7 dager til å rette forholdet. Varselet skal angi:

- Hvilket brudd som er konstatert
- Hvilke bestemmelser som er overtrådt
- Frist for retting
- Konsekvenser ved manglende retting

Dersom forholdet ikke rettes innen fristen, kan styret ilegge gebyr ved skriftlig vedtak. Andelseieren kan kreve at vedtaket overprøves av generalforsamlingen.

Gebyr som ikke betales ved forfall, gir borettslaget panterett i andelen etter vedtektenes punkt 5.2.

Ved særlig grove eller gjentatte overtredelser kan styret, i tillegg til gebyr, fremme sak om salgs- eller fravikelsespålegg etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig

Forslag til vedtak: Forslaget godkjennes.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Natalia Ushakova - Valgt fra 23.05.2024
Styremedlem - Daniel Charles Hextall - Valgt fra 23.05.2024
Styremedlem - Hanna Kristin Blomkvist - Valgt fra 23.05.2024
Varamedlem - Ludvig Hambro - Valgt fra 21.06.2025

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

ÅRSREGNSKAP

BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 954 683 001

Utarbeidet av:

Document ID: 63d3968d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 256 549	1 257 099	-	1 301 507
Annen driftsinntekt	1	152 491	-	-	-
Sum driftsinntekter		**1 409 040**	**1 257 099**	**-**	**1 301 507**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	70 000	144 029	-	60 000
Personalkostnader	2	35 045	-	-	43 370
Vedlikehold	3	846 143	1 537 924	-	169 402
Kabel-TV/Internett		41 591	-	-	50 000
Renhold		47 300	-	-	45 793
Energi og brensel		55 425	-	-	57 032
Andre driftskostnader	4	183 335	-	-	118 413
Revisjonshonorar		2 750	-	-	2 860
Forretningsførerhonorar		38 386	-	-	38 870
Konsulenthonorar		12 246	-	-	16 981
Forsikring		-100 632	-	-	185 701
Kommunale avgifter	5	195 717	-	-	190 477
Kontingenter		2 200	-	-	2 200
Sum driftskostnader		**1 429 506**	**1 681 953**	**-**	**981 099**
DRIFTSRESULTAT		**-20 466**	**-424 854**	**-**	**320 408**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter	6	32 768	75 039	-	38 152
Finanskostnader	7	176 102	183 569	-	156 461
Netto finansposter		**-143 334**	**-108 530**	**-**	**-118 309**
ÅRSRESULTAT		**-163 800**	**-533 384**	**-**	**202 099**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		-163 800	-533 384		
Sum overføringer		**-163 800**	**-533 384**		

Document ID: 63d3968d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8	1 950 404	1 950 405
Sum varige driftsmidler		**1 950 404**	**1 950 405**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**1 950 404**	**1 950 405**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	386
Andre kortsiktige fordringer	9	289 045	205 418
Sum fordringer		**289 045**	**205 804**
Bankinnskudd, kontanter o.l.	10	344 780	930 096
Sum omløpsmidler		**633 825**	**1 135 900**
SUM EIENDELER		**2 584 229**	**3 086 305**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital		1 900	1 900
Annen egenkapital	11, 12	-882 639	-718 840
Sum egenkapital		**-880 739**	**-716 940**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13	3 055 937	3 165 612
Borettsinnskudd	14	400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		**3 455 937**	**3 565 612**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		-3 909	219 767
Skyldig offentlige avgifter	15	418	1 777
Annen kortsiktig gjeld	16	12 522	16 088
Sum kortsiktig gjeld		**9 032**	**237 632**
Sum gjeld		**3 464 968**	**3 803 244**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 584 229**	**3 086 304**

Document ID: 63d3968d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Natalia Aleksejevna Ushakova

Styreleder

Hanna Kristin Blomkvist

Styremedlem

Daniel Charles Hextall

Styremedlem

Document ID: 63d3968d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Document ID: 63d3968d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	464 076	1 257 099
Andel felleskostnader Brl	464 076	-
Kapitalinntekter avdrag	53 231	-
Kapitalinntekter renter	89 448	-
Kabel-TV	38 076	-
Erstatning forsikringssaker	141 166	-
Andre inntekter	6 476	-
a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	90 353	-
a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	53 228	-
Brenseltillegg	8 910	-
Sum	**1 409 040**	**1 257 099**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Antall årsverk i regnskapsåret: 0

Beskrivelse	2025	2024
Styrehonorar	60 000	144 029
Lønn til ansatte	19 096	-
Påløpte feriepenger	2 968	-
Andre Honorarer	10 000	-
Arbeidsgiveravgift	12 563	-
Arb.giv.avg. påløpte feriepenger	418	-
Sum	**105 045**	**144 029**

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	782 946	1 537 924
VVS	11 202	-
Brannanlegg	22 745	-
Leie vaktmester	29 250	-
Sum	**846 143**	**1 537 924**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Skadedyrskontroll	5 000	-
HMS og internkontroll	3 971	-
Øreavrunding	-23	-
Bankgebyrer	2 933	-
Andre kostnader	14 114	-
Løpende drifts- og serviceavtaler	146 860	-
Andre gebyrer	10 480	-
Sum	**183 335**	**-**

Note 5: Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Beskrivelse	2025	2024
Renovasjon, vann, avløp o.l.	194 583	-
Eiendoms- og festeavgift	1 134	-
Sum	**195 717**	**-**

Note 6: Finansinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Annen renteinntekt	15 089	61 089
Purregebyr/renter beboere	165	-
Utbytte Gjensidige Forsikring	17 514	13 950
Sum	**32 768**	**75 039**

Note 7: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Renter lån - 1636.51.96277	172 928	183 569
Purregebyr/renter leverandører	3 174	-
Sum	**176 102**	**183 569**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 8: Tomter, bygninger og annen fast eiendom

Beskrivelse	2025	2024
Bygninger	**1 950 404**	**1 950 405**

Bygninger er ikke avskrevet. Man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført jf. note om vedlikehold. Etter styrets vurdering har ikke tomter, bygninger og annen fast eiendom sin verdi falt under balanseført verdi.

Eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Omsetningsverdi av leiligheter i løpet av de siste årene tyder likevel på at virkelig verdi av bygningsmassen er langt høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 9: Andre kortsiktige fordringer

Beskrivelse	2025	2024
Viderefakturering eiendomsskatt	-689	-
Husleierestanser	3 776	-
Periodisering fordringer	5 729	-
Forskuddsbetalt forsikring	277 229	205 418
Andre kortsiktige fordringer	3 000	-
Sum	**289 045**	**205 418**

Note 10: Bankinnskudd, kontanter o.l.

Beskrivelse	2025	2024
Driftskonto	347 899	930 096
Midlertidig driftskonto ved inntak	-3 120	-
Sum	**344 780**	**930 096**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 11: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-716 940
Tilført fra årsresultat	-163 800
Egenkapital pr 31.12.2025	**-880 739**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser. Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

Note 12: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	898 268
Endring egenkapital	-163 799
Avdrag på lån	-109 675
Disponible midler pr 31.12.2025	**624 793**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	633 825	1 135 900
Kortsiktig gjeld	-9 032	-237 632
Sum disponible midler	**624 793**	**898 268**

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner

Boligselskapet har ikke IN-ordning.

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

2240 - Lån 1636.51.96277 DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 5.19%

Opprinnelig lånebeløp: 3 410 000

Opptaksår: 2022

Spesifikasjon 2240 - Lån 1636.51.96277 DNB	2025
IB 01.01.2025	3 165 612
Avdrag	-109 675
UB 31.12.2025	3 055 937
Nedbetalt i regnskapsåret	**109 675**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 13: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
323-1-001	171 675
323-1-002	211 151
323-1-003	171 675
323-1-004	176 140
323-1-005	211 151
323-1-006	171 675
323-1-007	211 151
323-1-009	171 675
323-1-010	171 675
323-1-011	171 675
323-1-012	171 675
323-1-013	171 675
323-1-014	171 675
323-1-015	109 916
323-1-016	168 712
323-1-017	140 003
323-1-018	124 145
323-1-019	158 489
Sum fellesgjeld	**3 055 937**

Note 14: Borettsinnskudd

Beskrivelse	2025	2024
Borettsinnskudd	**400 000**	**400 000**

Note 15: Skyldig offentlige avgifter

Beskrivelse	2025	2024
Skyldig arbeidsgiveravgift	-0	1 777
AGA påløpt feriepenger	418	-
Sum	**418**	**1 777**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Note 16: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd kunder	5 644	-
Skyldig feriepenger	2 968	-
Påløpt rente	869	-
Annen påløpt kostnad	3 041	16 088
Sum	**12 522**	**16 088**

Document ID: 63d39650-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Signed: 2026-05-08 06:07:07 | Date of birth: 1972-03-07

Natalia Aleksejevna Ushakova

bankID

Document ID: 63d3965d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Signed: 2026-05-08 12:08:10 | Date of birth: 1989-02-22

Hanna Kristin Blomkvist

bankID

Document ID: 63d3965d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

Signed: 2026-05-11 07:40:20 | Date of birth: 1992-12-13

Daniel Charles Hextall

bankID

Document ID: 63d3965d-71cc-4293-ae80-85c6c02072e6

signatures verified by limeD



Til generalforsamlingen i **Borettslaget Nye Sannergt 21**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nye Sannergt 21** som viser et **underskudd** på **NOK 163 800.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til 11 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: efa805e2-b4ce-47df-a174-b28781595dbd

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 12, mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor

(elektronisk signert)

Document ID: efa805e2-b4ce-47df-a174-b28781595dbd

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: efa805e2-b4ce-47df-a174-b28781595dbd

2026-05-12 17:16:40 UTC+00:00

Steinar Arild Loven

bankID

NO BankID - 9578-5995-4-230928

Document ID: efa805e2-b4ce-47df-a174-b28781595dbd

Årsmelding 2025 - Borettslaget Nye Sannergt 21

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Natalia Ushakova
Styremedlem, Daniel Charles Hextall
Styremedlem, Hanna Kristin Blomkvist
Varamedlem, Ludvig Hambro

Styret i Borettslaget Nye Sannergt 21 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Borettslaget Nye Sannergt 21 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Borettslaget Nye Sannergt 21 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 954683001

Borettslaget Nye Sannergt 21 består av 19 boligenheter og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Borettslaget Nye Sannergt 21 er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr.: 89540691. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade. Skaden meldes til: borettslagetsannergata21@gmail.com

Ved skader som skyldes en andelseiers uaktsomhet, eller som en andelseieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal andelseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før borettslagets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av lagets forsikring, skal andelseieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av andelseierens husstand eller personer som andelseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til, jf. Vedtekter pkt. 7.1 *"Bruk av forsikring – dekning av egenandel".*

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

HMS/Internkontroll

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

Borettslaget Nye Sannergt 21 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2025:

- Kontroll av el-anlegg (Elvia)
- Kontroll av brannvarslingsanlegg (Assemblin)
- Kontroll av system for røyk og dagligventilasjon (Bramo)
- Kontroll brannvern (Norsk Brannvern)

Styrets arbeid

Årsberetning 2025/2026

Styret vil med dette gi en oppsummering av det arbeidet som er utført i perioden, samt informere om pågående utfordringer og planlagte tiltak fremover.

Effektivisering og kostnadsbesparelser
Styret har i årets løp arbeidet systematisk med gjennomgang og revisjon av borettslagets avtaler. Målet har vært å sikre at vi får best mulig tjenester til lavest mulig kostnad, samt å avslutte avtaler som ikke har fungert tilfredsstillende.

Forretningsførsel: Borettslaget har byttet forretningsfører to ganger i løpet av perioden – fra OBF til AGIO, og deretter til USBL. Disse endringene har resultert i betydelige kostnadsbesparelser for laget.

Forsikring: Forsikringspolisen er reforhandlet. Vi har sagt opp avtalen med mellomleddet mellom borettslaget og forsikringsselskapet, da dette ikke ga oss den rådgivning og oppfølging vi trengte ved forsikringssaker. Dette har også ført til reduserte kostnader.

HMS og sikkerhet
Det er utarbeidet en HMS-plan som alle beboere har fått tilgang til gjennom Bonabo. Vi oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med planen.

Vedlikehold
Boligmassen er over 100 år gammel, noe som naturlig nok setter sitt preg på vedlikeholdsbehovet. Vedlikeholdsposten er derfor en av de største og mest krevende postene i budsjettet vårt. Store og små reparasjoner oppstår hele tiden, og krever kontinuerlig oppmerksomhet og handling fra styret.

Skadedyrbekjempelse: Situasjonen med skadedyr i Oslo har dessverre påvirket oss negativt de siste to årene. Vi har brukt betydelige midler på å tette kjellermuren, men problemet er vedvarende og krever kontinuerlig oppfølging.

Vi vil understreke at dette også krever innsats fra beboerne. Riktig sortering av matavfall og ryddige forhold i kjellerbodene er avgjørende for å holde skadedyrproblemene under kontroll. Vi ber alle om å bidra aktivt til dette.

Øvrig vedlikehold: Styret arbeider løpende med å prioritere og gjennomføre nødvendig vedlikehold på eiendommen.

Oppfølging av leverandører
Styret bruker tid og ressurser på å følge opp leverandører som vaktmester og renhold.

Renholdet fungerer nå meget tilfredsstillende. Vaktmestertjenesten krever fortsatt tett oppfølging for å sikre at avtalte oppgaver blir utført.

Rapport og etterlevelse
Styret har arbeidet med mangfoldig rapportering som borettslaget er pålagt gjennom ulike forskrifter og lover.

Vi har også måttet håndtere bygningsskadesaker samt følge opp forhold knyttet til etterlevelse av vedtekter og husordensregler. Det er viktig for et godt bomiljø at alle beboere setter seg inn i og følger gjeldende regler.

Øvrig arbeid
I tillegg til de nevnte områdene håndterer styret et bredt spekter av saker som angår borettslaget – både innenfor og utenfor boligene. Alt går via styret, og vi gjør vårt beste for å ivareta fellesskapets interesser.

Planlagte tiltak fremover
Styret vil i kommende periode fortsette arbeidet med:

- Løpende vedlikehold av eiendom og bygninger
- Oppfølging av skadedyrsituasjonen
- Videre effektivisering av drift og avtaler
- Oppfølging av leverandører
- Sikre god informasjonsflyt til beboerne
- Oppussing av oppgangene (dersom vedlikeholdsbudsjettet tillater det)
- Opprettelse av spisegruppen i bakgården

Vi oppfordrer alle beboere til å ta kontakt med styret dersom det er spørsmål eller bekymringer knyttet til borettslaget.

Styret takker for samarbeidet i året som har gått.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 26.05.2026.

> I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.
>
> Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Borettslaget Nye Sannergata 21

GENERALFORSAMLING 2022

Innkalling – Årsmelding - Årsregnskap

Tid: **Tirsdag 24. mai 2022 kl. 17.00**

Sted: **Digitalt møte på Zoom**



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon 22 12 23 40
E-post firmapost@obf.no

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

Alle eiere har rett til å være med på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ordinær generalforsamling og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinær generalforsamling tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakt kan sendes til borettslagetsannergata21@gmail.com senest innen kl 12 tirsdag 24.05.2022.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

_____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nye Sannergata 21 tirsdag 24.05.2022.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur


OBF


OBF


OBF

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Tilgang til møtet:

Møtedeltager kan koble seg opp på følgene to måter:

1. Tilgang til møterommet via egen smarttelefon eller datamaskin ved å følge denne linken:

Link: https://us06web.zoom.us/j/82950669980

Oppgi passord: 955942

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

2. Ringe inn på telefonnummeret nedenfor. Denne løsningen anbefales dersom du ikke er kjent med eller usikker på alternativ 1.

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 82950669980# og deretter

Passord: 955942# for å bli satt over til møterommet.

Gjennomføring av møtet
Møtet vil gjennomføres tilnærmet likt som et alminnelig møte. Møtedeltagerne oppfordres like fullt til å sette seg godt inn i innkallingsdokumentene i forkant. Dersom dere har spørsmål bes dette rettes til styret i god tid før møtet, for å sikre en så smidig gjennomføring av møtet som mulig.

Møtedeltagerne oppfordres videre til å respektere følgende kjøreregler:

1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller pr telefon. Møtedeltagere som deltar digitalt bes skrive inn sitt fulle navn ved innloggingen.

2. Alle bes følge møteleders instrukser.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis. På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute»-knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergata 21

Tirsdag 24.05.2022 17:00

Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nye Sannergata 21

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2021

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2022

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr. 20 000,-.

4. Orientering

4.1 Generell status

- Generelt om året som har gått
- Fasade utbedringen

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder - supplering for 1 år

På valg: Albert Buli

5.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år

På valg: Christian Navestad og Robert Ødegaard

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

På valg: Espen Utne Landgraff

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2022

Styret i Borettslaget Nye Sannergata 21

Styreleder, Albert Buli
Styremedlem, Christian Navestad
Styremedlem, Robert Ødegaard
Varamedlem, Espen Utne Landgraff

ÅRSMELDING
2021

Årsmelding 2021 for Borettslaget Nye Sannergata 21

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Albert Buli
Styremedlem, Christian Navestad
Styremedlem, Robert Ødegaard
Varamedlem, Espen Utne Landgraff

Styret har bestått av ingen kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på albert.buli@gmail.com og borettslagetsannergata21@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Sannergata 21

Borettslaget Nye Sannergata 21 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954683001. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Nye Sannergata 21 har avtale med Vaktmester Andersen AS for vaktmester- og renholdstjenester.

Styret i Borettslaget Nye Sannergata 21 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Videre vil styre anbefale å se på bytte av leverandør av vaktmester tjenester og renhold.

Styret har hatt noe problemer med selskapet og gitt tilbakemelding på dette ved flere tilfeller.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nye Sannergata 21 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør i oppgang og port bestilles gjennom styret - da disse er systemnøkler.
Nøkler utover dette (kjeller og egen leilighet) skal fremskaffes av andelseier selv.
Det samme gjelder postkasse skilt.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en godkjent røykvarsler, plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dører er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med manuelt slokkeutstyr som kan benyttes i alle rom. Som manuelt slokkeutstyr nevnes pulverapparat eller husbrannslange. Styret oppfordrer alle til å montere komfyrvakt på kjøkkenet. For eierseksjonssameier: Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret. Styret er ansvarlig innen fellesområder. For borettslag og boligaksjeselskap: Det er eier av bygget, representert ved styret, som er ansvarlig for å anskaffe, montere og kontrollere utstyret i leilighetene og i fellesområder. Styret oppfordrer likevel alle andelseiere til å påse at varsle- og slokkeutstyr er i orden til en hver tid.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Sannergata 21, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Sannergata 21 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89540691.

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

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

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

Overdragelser i 2021

Det ble i 2021 gjennomført overdragelse av 5 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2021:

Bygging av ny uteområde med blomsterkasser.

Styrets arbeid i 2021

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 2 møter og behandlet 2 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Sunn drift av borettslaget og mye tid har gått på utbedringen av uteområdet og innhenting av tilbud og prosessen rundt oppussing av fasaden.

Det har også blitt tatt en gjennomgang av gjeldende avtaler på Vaktmester og Renholdstjenester da styret ikke er enig med hvordan det håndteres i dag.

Andre saker som har blitt påbegynt, og som anbefales at videreføres er:
- Beplantning i uteområde
- Fornying av EL - tavle (og skille strømmålere til fellesberedere)

Kostnadsutvikling 2022

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr. 70 555, og en negativ endringer i disponible midler på kr. -11 481.

Driften er ikke basert på en ytterligere økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

13.05.2022

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Sannergata 21

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP
2021

Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 010 736	1 010 580	1 010 662	1 039 034
Sum		**1 010 736**	**1 010 580**	**1 010 662**	**1 039 034**
Sum		**1 010 736**	**1 010 580**	**1 010 662**	**1 039 034**
Forretningsførsel og revisjon	2	51 054	55 601	57 550	57 275
Lønn og honorarer	3, 4	22 820	22 020	22 820	22 820
Vedlikehold	5	162 878	55 488	167 200	189 000
Eksterne tjenester	6	144 802	108 490	105 500	97 000
Kabel-tv og bredbånd		94 837	93 252	77 500	98 184
Forsikring		129 111	146 953	130 000	143 000
Kommunale avgifter		161 200	158 976	167 500	178 000
Brensel og strøm		80 976	42 025	60 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	75 790	44 126	51 500	47 000
Sum		**923 467**	**726 932**	**839 570**	**932 279**
Driftsresultat		**87 269**	**283 648**	**171 092**	**106 756**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	230	331	0	0
Rentekostnad	9	34 838	42 063	33 813	36 201
Andre finansposter	10	7 971	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-26 637**	**-41 732**	**-33 813**	**-36 201**
Årsresultat	**11**	**60 632**	**241 916**	**137 279**	**70 555**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-81 711	-78 652	-82 087	-82 036
Endring i disponible midler	**11**	**-21 079**	**163 265**	**55 192**	**-11 481**

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	14	1 950 405	1 950 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 950 405**	**1 950 405**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 562	0
Forskuddsbetalte kostnader	15	236 145	236 923
Andre fordringer		29 606	27 943
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		340 738	341 073
Sum omløpsmidler		**611 051**	**605 939**
SUM EIENDELER		**2 561 456**	**2 556 343**

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	16	1 900	1 900
Annen egenkapital 1.1		264 608	22 692
Årets resultat	11	60 632	241 916
Sum egenkapital		**327 141**	**266 508**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	12	1 642 456	1 724 167
Borettsinnskudd	13	400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		**2 042 456**	**2 124 167**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		18	8 958
Leverandørgjeld		171 987	142 339
Påløpne renter		3 152	2 932
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		6 834	6 772
Annen kortsiktig gjeld		9 868	4 667
Sum kortsiktig gjeld		**191 859**	**165 668**
Sum gjeld		**2 234 315**	**2 289 835**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 561 456**	**2 556 343**

Oslo 31.12.21
Styret i Borettslaget Nye Sannergata 21

Sted:_____, dato:_____

Albert Buli	Robert Ødegaard	Christian Navestad
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	783 732	773 136	783 690	804 794
3607 Renter og avdrag	115 932	126 372	115 900	118 237
3609 Brenseltillegg	17 820	17 820	17 820	17 820
3612 Inntekt kabel-tv	93 252	93 252	93 252	98 184
Sum	**1 010 736**	**1 010 580**	**1 010 662**	**1 039 034**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	0	5 375	5 650	3 875
Forretningsførerhonorar	49 704	48 876	50 500	52 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	**51 054**	**55 601**	**57 550**	**57 275**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 020	2 820	2 820
Sum	**22 820**	**22 020**	**22 820**	**22 820**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020 - 2021.

Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte. De er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6605 Vedlikehold dører	0	3 888	0	0
6608 Vedlikehold el-anlegg	0	9 096	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	110 308	0	130 000	150 000
6617 Vedlikehold uteområder	24 188	0	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	440	0	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	0	6 249	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	10 000	10 000	10 000
6641 Kontroll skadedyr	27 943	26 256	27 200	29 000
Sum	**162 878**	**55 488**	**167 200**	**189 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	3 035	0	0	0
6720 Juridisk rådgivning	0	2 625	0	0
6760 Vaktmestertjenester	92 639	36 806	45 000	45 000
6761 Renholdstjenester	40 378	43 343	40 500	42 000
6762 Snørydding, salt og sand	8 750	2 125	10 000	10 000
6763 Ekstra renovasjon	0	23 591	10 000	0
Sum	**144 802**	**108 490**	**105 500**	**97 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6811 Skjema ligningsoppgaver	6 600	6 400	7 000	7 000
6825 Kopiering	878	896	0	0
6940 Porto	1 749	1 224	0	0
7440 Kontingent HL	1 490	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	6 180	4 705	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 827	3 070	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	680	1 020	0	0
7773 Gebyrer og garantier	0	3 000	0	0
7785 Driftsavtale fjerning av tagging	18 400	0	9 500	0
7790 Andre driftskostnader	0	140	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	3 250	2 411	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	0	700	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	33 736	19 071	15 000	20 000
Sum	**75 790**	**44 126**	**51 500**	**47 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	35	310	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	194	21	0	0
Sum	**230**	**331**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8144 Lånnr 1213.71.25259	34 838	42 063	33 813	36 201
Sum	**34 838**	**42 063**	**33 813**	**36 201**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Andre finansinntekter	7 971	0	0	0
Sum	**7 971**	**0**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	**440 271**	**277 006**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	60 632	241 916
Avdrag langsiktig lån	-81 711	-78 652
B. Årets endring i disponible midler	**-21 079**	**163 265**
C. Disponible midler 31.12	**419 192**	**440 271**

Note 12 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Vedlikehold i borettslaget, samt refinansering av lån nr. 1212.25.46819
Lånenummer:	**12137125259**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	2.25 %
Beregnet innfridd:	01.09.2038
Opprinnelig lånebeløp:	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	1 730 938
Avdrag i perioden:	81 648
Lånesaldo 31.12:	**1 649 290**
Saldo 5 år frem i tid:	1 230 475

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137125259	3	107 902	323 706
	1	90 000	90 000
	10	87 728	877 280
	1	86 201	86 201
	1	80 981	80 981
	1	71 530	71 530
	1	63 433	63 433
	1	56 159	56 159

Kommentarer til lån

Pantelån kr. 1.730 938 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.404,50.

Note 13 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.405.

Note 14 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.01.1981, og anskaffelseskostnaden var kr 1.950.405. Bygningene er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 15 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	98 184	107 812
1742 Forskuddsbetalt forsikring	137 961	129 111
Sum	**236 145**	**236 923**

Note 16 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 100.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Sannergata 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Sannergata 21

Styreleder	Albert Buli (sign.)	16.05.2022
Styremedlem	Robert Ødegaard (sign.)	15.05.2022
Styremedlem	Christian Navestad (sign.)	13.05.2022

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Sannergata 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nye Sannergata 21** sitt årsregnskap som viser et **overskudd** på **NOK 60 632**. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Penneo Dokumentnøkkel: VWANM-QD6JM-BQQNZ-ZV1XF-2DCKJ-VPBPV

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 16.mai 2022
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VWANM-QD6JM-BQQNZ-ZV1XF-2DCKJ-VPBPV

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

PENNEO

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

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

Steinar Arild Loven
Underskriver
Serienummer: 9578-5995-4-230928
IP: 217.17.xxx.xxx
2022-05-16 10:17:13 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VWANM-QD6JM-BQQNZ-ZV1XF-2DCKJ-VPBPV

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validate**

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergata 21 tirsdag 24.05.2022 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2022 i Borettslaget Nye Sannergata 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sondre K. Røstgård ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Sondre K. Røstgård ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Albert Buli valgt.

1.3 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 7 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 7 stemmeberettigede.

I tillegg møtte styreleder Albert Buli og styremedlem Robert Ødegaard som ikke er andelseiere.

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2021

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets overskudd ble overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2022

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det er forslått å honorere styret med kr. 20 000,-.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

4. Orientering

4.1 Generell status
- Generelt om året som har gått
- Fasadeutbedringen

Vedtak:
Det ble orientert om året som har gått og status på fasadeutbedringen.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder - supplering for 1 år
Espen Utne Landgraff stilte til styreleder for supplering 1 år

Vedtak:
Espen Utne Landgraff ble valgt ved akklamasjon

5.2 Valg av to styremedlemmer for 1 år
Tor Ådne H. Myklebust og Natalia Ushakova stilte til styremedlemmer for 1 år.

Vedtak:
Tor Ådne H. Myklebust og Natalia Ushakova ble valgt ved akklamasjon

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Daniel Charles Hextall stilte til varamedlem for 1 år.

Vedtak:
Daniel Charles Hextall ble valgt ved akklamasjon

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Espen Utne Landgraff (for 1 år)
Styremedlem, Tor Ådne H. Myklebust (for 1 år)
Styremedlem, Natalia Ushakova (for 1 år)
Varamedlem, Daniel Charles Hextall (for 1 år)

Protokoll for Borettslaget Nye Sannergata 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Knudsen Røstgård (sign.)	24.05.2022
Protokollvitne	Albert Buli (sign.)	24.05.2022



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Nye Sannergt 21

Generalforsamling 2024

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 23.05.2024, kl 19:00

Sted: digitalt via Zoom

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til borettslagetsannergata21@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Sannergt 21 torsdag 23.05.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

    Link: https://us06web.zoom.us/j/9410219122?omn=84618847078

    Oppgi passord: 963852

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 941 021 9122#
    Passord: 963852#

Husk:

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

Generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergt 21

Torsdag 23.05.2024, kl 19:00

digitalt via Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Sannergt 21

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2023

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2024

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 40 000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Daniel Charles Hextall og Ludvig Hambro

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 15.05.2024

Styret i Borettslaget Nye Sannergt 21

Styreleder, Espen Utne Landgraff
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust
Styremedlem, Natalia Ushakova
Varamedlem, Daniel Charles Hextall
Varamedlem, Ludvig Hambro

ÅRSMELDING

2023



Årsmelding 2023 for Borettslaget Nye Sannergt 21

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Espen Utne Landgraff
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust
Styremedlem, Natalia Ushakova
Varamedlem, Daniel Charles Hextall
Varamedlem, Ludvig Hambro

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på borettslagetsannergata21@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nye Sannergt 21

Borettslaget Nye Sannergt 21 er er registrert i Enhetsregisteret med organisasjonsnummer 954683001. Bygningen er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Vaktmester- og renholdstjeneste

Styret ønsker å få en ansvarsfull, pålitelig person/firma til vaktmesteroppgaven og arbeider med å få på plass en ny avtale. Dette innebærer at pr d.d. foreligger det ingen pågående avtale om vaktmestertjenester. Ved behov kan Vaktmestertjenesten AS kontaktes på tlf.: 47 22 38 13 17 eller epost: firmapost@vaktmestertjenesten.no Bestillingen må godkjennes av styret.

Styret har inngått en midlertidig avtale med en privat person som ivaretar for tiden oppgavene knyttet til renholdstjeneste, rydding, snømåking, løpende og plantevedlikehold. Denne avtalen varer frem til styret finner et pålitelig leverandør av disse tjenestene. Renholdet i oppganger skjer 1 gang i uke.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Nye Sannergt 21 har avtale med OBOS - OpenNet for leveranse av fibernett.

Nøkler og skilt

Nøkler til inngangsdør i oppgang og port bestilles gjennom styret - da disse er systemnøkler.

Nøkler utover dette (kjeller og egen leilighet) skal fremskaffes av andelseier selv.

Det samme gjelder postkasseskilt

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Nye Sannergt 21, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Nye Sannergt 21 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89540691.

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

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

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

Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2023:

- Rehabilitering av leiligheter og bygg etter brann 2022.

2022:

- Rehabilitering av fasade
- Vedlikehold i bakgård med beskjæring av tre og klipping av busker
- Rehabilitering av leiligheter og bygg etter brann 28./29.10

2021:

- Bygging av ny uteområde med blomsterkasser

Styrets arbeid i 2023

Styret har i perioden hatt fokus på:

Rehabilitering av leiligheter og bygg etter brann i 2022, løpende kontakt med Gjensidige og entreprenører, nå særlig Tømrerfirma Helge Haneborg Jr AS.

Brannsikring og nødvendig kartlegging og utbedring, herunder bytte av leilighetsdører, rehabilitering av skorsteiner, oppgradering av fellesarealer til forskriftsmessig stand.

Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet positivt årsresultat på kr 170 679,- , og positiv endring i disponible midler på kr 64 998,-.

Driften er ikke basert på ytterligere økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

15.05.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Nye Sannergt 21

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2023



Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 338 977	1 039 104	1 223 531	1 223 531
Sum		**1 338 977**	**1 039 104**	**1 223 531**	**1 223 531**
Sum		**1 338 977**	**1 039 104**	**1 223 531**	**1 223 531**
Forretningsførsel og revisjon	2	73 194	59 749	65 600	66 750
Lønn og honorar	3, 4	114 100	43 358	22 820	45 640
Vedlikehold	5	94 651	1 157 359	202 000	203 500
Eksterne tjenester	6	28 719	90 544	90 000	30 000
Kabel-tv og bredbånd		60 995	218 105	107 304	85 864
Forsikring		147 143	137 961	151 000	156 000
Kommunale avgifter		154 296	166 830	190 000	172 000
Brensel og strøm		65 116	96 205	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	10 891	31 272	20 000	20 000
Sum		**749 104**	**2 001 383**	**948 724**	**879 754**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**589 874**	**-962 279**	**274 807**	**343 777**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**589 874**	**-962 279**	**274 807**	**343 777**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	45 913	19 333	0	0
Rentekostnad	9	155 406	74 471	116 704	173 098
Andre finansposter	10	-13 326	-13 014	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-96 167**	**-42 124**	**-116 704**	**-173 098**
Årsresultat	**11**	**493 707**	**-1 004 403**	**158 103**	**170 679**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-107 303	-1 676 536	-122 689	-105 681
Opptak lån		0	3 410 000	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**386 403**	**729 062**	**35 414**	**64 998**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	1 950 405	1 950 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 950 405**	**1 950 405**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		11 872	9 713
Til gode av forretningsfører		300	0
Forskuddsbetalte kostnader	13	183 889	147 143
Andre fordringer		0	32 277
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 550 860	2 339 229
Innestående på særvilkår		0	2 700
Sum omløpsmidler		**1 746 921**	**2 531 062**
SUM EIENDELER		**3 697 326**	**4 481 466**

Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	1 900	1 900
Annen egenkapital 1.1		-679 162	325 241
Årets resultat	11	493 707	-1 004 403
Sum egenkapital	**15**	**-183 555**	**-677 262**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 268 617	3 375 920
Borettsinnskudd	17	400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		**3 668 617**	**3 775 920**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		5 340	9 092
Leverandørgjeld		195 661	1 357 460
Skyldig off. myndigheter		1 410	5 238
Påløpne renter		1 461	701
Annen kortsiktig gjeld		8 392	10 317
Sum kortsiktig gjeld		**212 264**	**1 382 808**
Sum gjeld		**3 880 881**	**5 158 728**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 697 326**	**4 481 466**

Oslo 31.12.23
Styret i Borettslaget Nye Sannergt 21

Sted:_____, dato:_____

Espen Utne Landgraff	Tor Ådne Hagesæther Myklebust	Natalia Ushakova
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	859 032	804 768	859 014	859 014
3607 Renter og avdrag	239 376	118 248	239 393	239 393
3609 Brenseltillegg	17 820	17 820	17 820	17 820
3612 Inntekt kabel-tv	107 388	98 268	107 304	107 304
3690 Andre inntekter	115 361	0	0	0
Sum	**1 338 977**	**1 039 104**	**1 223 531**	**1 223 531**

Andre inntekter gjelder kreditnota fra Telia. Faktura ble mottatt og kostnadsført i 2022, men kreditnota var mottatt og bokført som andre inntekter i 2023.

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	6 250	3 875	4 200	4 500
Forretningsførerhonorar	53 136	49 704	53 000	55 250
Annen regnskapsførsel	13 808	6 170	8 400	7 000
Sum	**73 194**	**59 749**	**65 600**	**66 750**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	40 000	20 000	20 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	5 358	2 820	5 640
Andre godtgjørelser	60 000	18 000	0	0
Sum	**114 100**	**43 358**	**22 820**	**45 640**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.
Utbetalte andre honorarer gjelder et oppdrag "Rengjøring og opprydding" for periode 2022-2023.

Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte. De er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	1 100 241	160 000	160 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	60 186	3 372	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	2 188	2 374	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	32 277	49 434	32 000	33 500
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	1 938	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	0	10 000	10 000
Sum	**94 651**	**1 157 359**	**202 000**	**203 500**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6330 Vaktmestertjenester	0	32 640	30 000	0
6360 Renhold	0	31 542	30 000	0
6395 Sommer- og vinterkostnader	0	0	10 000	10 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	28 719	26 363	20 000	20 000
Sum	**28 719**	**90 544**	**90 000**	**30 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	832	934	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	380	1 603	0	0
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	3 439	3 439	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 250	2 617	0	0
7772 Andre gebyrer	1 000	1 332	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	0	13 771	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	5 687	20 000	20 000
Sum	**10 891**	**31 272**	**20 000**	**20 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt bank	45 913	19 333	0	0
Sum	**45 913**	**19 333**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8144 Lånnr 1213.71.25259	0	26 614	0	0
8145 Lånenr 1636.51.96277	155 406	47 857	116 704	173 098
Sum	**155 406**	**74 471**	**116 704**	**173 098**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	-13 326	-13 014	0	0
Sum	**13 326**	**13 014**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler pr 01.01	**1 148 254**	**419 192**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	493 707	-1 004 403
Opptak av langsiktig lån	0	3 410 000
Avdrag langsiktig lån	-107 303	-1 676 536
B. Årets endring i disponible midler	**386 403**	**729 062**
C. Disponible midler 31.12	**1 534 657**	**1 148 254**

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.01.1981, og anskaffelseskostnaden var kr 1.950.405. Bygningene er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	183 889	147 143
Sum	**183 889**	**147 143**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 100.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade og refinansiering av lån 1213.71.25259.
Lånenummer:	**16365196277**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.44 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	3 410 000
Lånesaldo 01.01:	3 375 920
Avdrag i perioden:	107 303
Lånesaldo 31.12:	**3 268 617**
Saldo 5 år frem i tid:	2 689 817

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365196277	3	213 843	641 529
	1	178 365	178 365
	10	173 862	1 738 620
	1	170 837	170 837
	1	160 490	160 490
	1	141 761	141 761
	1	125 714	125 714
	1	111 298	111 298

Kommentarer til lån

Pantelån kr. 3 268 617 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.404,50.

Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.405.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Nye Sannergt 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Nye Sannergt 21

Styreleder	Espen Utne Landgraff (sign.)	14.05.2024
Styremedlem	Tor Ådne Hagesæther Myklebust (sign.)	13.05.2024
Styremedlem	Natalia Ushakova (sign.)	09.05.2024



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Sannergt 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nye Sannergt 21** som viser et **overskudd på NOK 493 707.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: bfb0ae72-0a3e-42a3-b6e3-a7102225075d5

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 15.mai 2024
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: bfb0ae72-0a3e-42a3-b6e3-a7102225075d5

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: bfb0ae72-0a3e-42a3-b6e3-a7102225075d5

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Nye Sannergt 21 torsdag 23.05.2024 kl. 19:00 - digitalt via Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Nye Sannergt 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 9 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Solveig Nielsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Janagan Balasingham valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2023

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

3.1 Årsregnskapet for 2023

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2024

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Det foreslått å øke styrehonoraret til kr 60 000,-. Dette begrunnes med økt mengde arbeid etter brannen i 2022, men også for å gjøre det mer attraktivt å stille til styreverv.

Vedtak:
Det ble enstemmig vedtatt at styret honoreres med kr 60 000

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder Espen Utne Landgraff ønsker å trekke seg fra styret.

Styremedlem Natalia Ushakova har takket ja til å ta over styreledervervet.

Vedtak:
Natalia Ushakova ble valgt som styreleder for 2 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Tor Ådne Hagesæther Myklebust ønsker å trekke seg fra styret.

Styremedlem Natalia Ushakova har takket ja til å ta over styreledervervet.

Vedtak:
Hanna Kristin Blomkvist og Daniel Charles Hextall ble valgt for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Daniel Charles Hextall

Ludvig Hambro

Vedtak:
Ludvig Hambro ble valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:40

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Natalia Ushakova for 2 år
- Styremedlem: Hanna Kristin Blomkvist for 2 år
- Styremedlem: Daniel Charles Hextall 2 år
- Varamedlem: Ludvig Hambro for 1 år

Protokoll for Borettslaget Nye Sannergt 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Solveig Nielsen (sign.)	23.05.2024
Protokollvitne	Janagan Balasingham (sign.)	23.05.2024



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til borettslagetsannergata21@gmail.com for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 onsdag 12.04.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

    Link: https://us06web.zoom.us/j/84615637924

    Oppgi passord: 399099

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 84615637924#
    Passord: 399099#

Husk:

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


OBF



Generalforsamling i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Onsdag 12.04.2023 17:00

Digitalt møte på Zoom

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

3.2 Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak: Overføres til egenkapital

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2023

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 20 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om:

Vedlikehold av bakgård

Skadedyrbekjempelse

Fasadeprosjektet

Brann

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Espen Utne Landgraff

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Daniel Charles Hextall

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 04.04.2023

Styret i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Styreleder, Espen Utne Landgraff
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust
Styremedlem, Natalia Ushakova
Varamedlem, Daniel Charles Hextall

ÅRSMELDING

2022



Årsmelding 2022 for BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Espen Utne Landgraff
Styremedlem, Natalia Ushakova
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust
Varamedlem, Daniel Charles Hextall

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på borettslagetsannergata21@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954683001. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Vaktmester- og renholdstjeneste

BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 har i lengre tid vært misfornøyd med kvaliteten på vaktmesterarbeid utført av Vaktmester Andersen AS. Avtalen med dette firmaet ble derfor sagt opp.

Styret ønsker å få en ansvarsfull, pålitelig person/firma til vaktmesteroppgaven og arbeider med å få på plass en ny avtale. Dette innebærer at pr d.d. foreligger det ingen pågående avtale om vaktmestertjenester. Ved behov kan Vaktmestertjenesten AS kontaktes på tlf.: 47 22 38 13 17 eller epost: firmapost@vaktmestertjenesten.no Bestillingen må godkjennes av styret.

Styret har inngått en midlertidig avtale med en privat person som ivaretar for tiden oppgavene knyttet til renholdstjeneste, rydding, snømåking, løpende og plantevedlikehold. Denne avtalen varer frem til styret finner et pålitelig leverandør av disse tjenestene.

Renholdet i oppganger skjer 1 gang i uke.

Bredbånd, kabel-tv

BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 har avtale med Telia AS for leveranse av bredbånd og kabel-tv.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør i oppgang og port bestilles gjennom styret - da disse er

systemnøkler.
Nøkler utover dette (kjeller og egen leilighet) skal fremskaffes av andelseier selv.
Det samme gjelder postkasseskilt.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

I frittstående borettslag er det styret som representerer eier. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årskontroll fra Norsk brannvern, 7. november
- Årskontroll av brannsystem, 4. oktober
- Ny kontroll av brannsystem etter brann, november

Forsikring

Eiendommen til BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89540691.

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

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

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

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 3 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2021:

Bygging av ny uteområde med blomsterkasser

2022:

Rehabilitering av fasade

Vedlikehold i bakgård med beskjæring av tre og klipping av busker

Rehabilitering av leiligheter og bygg etter brann 28./29.10

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 3 møter og behandlet 5 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Fasadeprosjektet

Vedlikehold av fellesområdet

Dugnad

Gjennomgang av vaktmesteravtalen

Skadedyrbekjempelse i kjelleren

Håndtering av brann

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 158 103, og endringer i disponible midler på kr 35 414.

Driften er ikke basert ytterligere økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

04.04.2023

Godkjent elektronisk av styret i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ÅRSREGNSKAP

2022



Årsregnskap 2022 - Resultat

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	1 039 104	1 010 736	1 039 034	1 223 531
Sum		**1 039 104**	**1 010 736**	**1 039 034**	**1 223 531**
Sum		**1 039 104**	**1 010 736**	**1 039 034**	**1 223 531**
Forretningsførsel og revisjon	2	54 929	51 054	57 275	58 600
Lønn og honorarer	3, 4	43 358	22 820	22 820	22 820
Vedlikehold	5	1 157 359	162 878	189 000	202 000
Eksterne tjenester	6	67 790	144 802	97 000	70 000
Kabel-tv og bredbånd		218 105	94 837	98 184	107 304
Forsikring		137 961	129 111	143 000	151 000
Kommunale avgifter		166 830	161 200	178 000	190 000
Brensel og strøm		96 205	80 976	100 000	100 000
Andre driftsutgifter	7	58 846	75 790	47 000	47 000
Sum		**2 001 383**	**923 467**	**932 279**	**948 724**
Driftsresultat		**-962 279**	**87 269**	**106 756**	**274 807**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	8	19 333	230	0	0
Rentekostnad	9	74 471	34 838	36 201	116 704
Andre finansposter	10	13 014	7 971	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-42 124**	**-26 637**	**-36 201**	**-116 704**
Årsresultat	**11**	**-1 004 403**	**60 632**	**70 555**	**158 103**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 676 536	-81 711	-82 036	-122 689
Opptak lån		3 410 000	0	0	0
Endring i disponible midler	**11**	**729 062**	**-21 079**	**-11 481**	**35 414**

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12	1 950 405	1 950 405
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**1 950 405**	**1 950 405**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		9 713	4 562
Forskuddsbetalte kostnader	13	147 143	236 145
Andre fordringer		32 277	29 606
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 339 229	340 738
Innestående på særvilkår		2 700	0
Sum omløpsmidler		**2 531 062**	**611 051**
SUM EIENDELER		**4 481 466**	**2 561 456**

Årsregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	14	1 900	1 900
Annen egenkapital 1.1		325 241	264 608
Årets resultat	11	-1 004 403	60 632
Sum egenkapital	**15**	**-677 262**	**327 141**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	3 375 920	1 642 456
Borettsinnskudd	17	400 000	400 000
Sum langsiktig gjeld		**3 775 920**	**2 042 456**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		9 092	18
Leverandørgjeld		1 357 460	171 987
Skyldig off. myndigheter		5 238	0
Påløpne renter		701	3 152
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	6 834
Annen kortsiktig gjeld		10 317	9 868
Sum kortsiktig gjeld		**1 382 808**	**191 859**
Sum gjeld		**5 158 728**	**2 234 315**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 481 466**	**2 561 456**

Oslo 31.12.22
Styret i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Sted:_____, dato:_____

Espen Utne Landgraff	Tor Ådne Hagesæther Myklebust	Natalia Ushakova
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	804 768	783 732	804 794	859 014
3607 Renter og avdrag	118 248	115 932	118 237	239 393
3609 Brenseltillegg	17 820	17 820	17 820	17 820
3612 Inntekt kabel-tv	98 268	93 252	98 184	107 304
Sum	**1 039 104**	**1 010 736**	**1 039 034**	**1 223 531**

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonshonorar	3 875	0	3 875	4 200
Forretningsførerhonorar	49 704	49 704	52 000	53 000
Annen regnskapsførsel	1 350	1 350	1 400	1 400
Sum	**54 929**	**51 054**	**57 275**	**58 600**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	20 000	20 000	20 000	20 000
Arbeidsgiveravgift	5 358	2 820	2 820	2 820
Andre godtgjørelser	18 000	0	0	0
Sum	**43 358**	**22 820**	**22 820**	**22 820**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2021-2022.

Note 4 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte. De er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6603 Vedlikehold fasade	1 081 954	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	6 900	0	0	0
6612 Vedlikehold port/portrom	3 372	0	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	0	110 308	150 000	160 000
6617 Vedlikehold uteområder	2 374	24 188	0	0
6623 Vedlikehold postkasser	0	440	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	6 438	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	10 000
6636 Vedlikehold låssystem	4 950	0	0	0
6641 Kontroll skadedyr	49 434	27 943	29 000	32 000
6650 Annet vedlikehold	1 938	0	0	0
Sum	**1 157 359**	**162 878**	**189 000**	**202 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	860	3 035	0	0
6760 Vaktmestertjenester	32 640	92 639	45 000	30 000
6761 Renholdstjenester	31 542	40 378	42 000	30 000
6762 Snørydding, salt og sand	0	8 750	10 000	10 000
6763 Ekstra renovasjon	2 748	0	0	0
Sum	**67 790**	**144 802**	**97 000**	**70 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6811 Skjema ligningsoppgaver	2 600	6 600	7 000	7 000
6825 Kopiering	934	878	0	0
6940 Porto	1 603	1 749	0	0
7440 Kontingent HL	1 890	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	3 439	6 180	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	2 617	2 827	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 360	680	0	0
7773 Gebyrer og garantier	1 332	0	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	13 771	0	0	0
7785 Driftsavtale fjerning av tagging	0	18 400	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	0	20 000	20 000
7791 Nøkler, låser og skilt	2 286	3 250	0	0
7792 Lyspærer/-rør og sikringer	652	0	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	26 363	33 736	20 000	20 000

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Sum	**58 846**	**75 790**	**47 000**	**47 000**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskonto	19 333	35	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	0	194	0	0
Sum	**19 333**	**230**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8144 Lånnr 1213.71.25259	26 614	34 838	36 201	0
8145 Lånenr 1636.51.96277	47 857	0	0	116 704
Sum	**74 471**	**34 838**	**36 201**	**116 704**

Note 10 - Andre finansposter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	13 014	7 971	0	0
Sum	**13 014**	**7 971**	**0**	**0**

Note 11 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	**419 192**	**440 271**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-1 004 403	60 632
Opptak av langsiktig lån	3 410 000	0
Avdrag langsiktig lån	-1 676 536	-81 711
B. Årets endring i disponible midler	**729 062**	**-21 079**
C. Disponible midler 31.12	**1 148 254**	**419 192**

Note 12 - Bygninger

Stiftelsesdato for borettslaget er 29.01.1981, og anskaffelseskostnaden var kr 1.950.405. Bygningene er ikke avskrevet. Det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskuddsbetalte kostnader	0	98 184
1742 Forskuddsbetalt forsikring	147 143	137 961
Sum	**147 143**	**236 145**

Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 19 andeler a kr 100. Det er avvik mellom bokført saldo og enhetslisten på kr 300,-.

Note 15 - Egenkapital

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

Note 16 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av fasade og refinansiering av lån 1213.71.25259.	Vedlikehold i borettslaget, samt refinansering av lån nr. 1212.25.46819
Lånenummer:	**16365196277**	**12137125259**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2018
Rentesats:	3.79 %	3.05 %
Beregnet innfridd:	30.06.2042	19.08.2022
Opprinnelig lånebeløp:	3 410 000	1 900 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 649 290
Avdrag i perioden:	34 080	1 649 290
Opptak i perioden:	3 410 000	0
Lånesaldo 31.12:	**3 375 920**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	2 743 955	0

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16365196277	3	220 863	662 589
	1	184 220	184 220
	10	179 570	1 795 700
	1	176 445	176 445
	1	165 759	165 759
	1	146 414	146 414
	1	129 841	129 841
	1	114 952	114 952

Kommentarer til lån

Pantelån kr. 1.730 938 er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.404,50.

Note 17 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på 1.950.405.

Resultat og balanse med noter for BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Styreleder	Espen Utne Landgraff (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Tor Ådne Hagesæther Myklebust (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Natalia Ushakova (sign.)	01.04.2023



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nye Sannergt 21

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Borettslaget Nye Sannergt 21** som viser et **underskudd på NOK 1 004 403.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 15 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID:
jmG9BZRZ4RtUisiHhXSkDYW17Iki5q9tOKhi
0qcljlw=

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Aurland, 4.april 2023
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

Document ID:
jmG9BZRZ4RtUisiHhXSkDYW17Iki5q9tOKhi
0qcljlw=

Uavhengig revisors beretning Brl Nye Sannergata 21.pdf

Name	Date
Loven, Steinar Arild	2023-04-04

Timestamp

2023-04-04T16:42:16.713+02:00

Document ID

jmG9BZRZ4RtUisiHhXSkDYW17Iki5q9tOKhi0qcIj

Iw=

Identification



Loven, Steinar Arild

SIGNICAT

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

PROTOKOLL

2023



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21 onsdag 12.04.2023 kl. 17:00 - digitalt møte på Zoom.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Sondre K. Røstgård ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Til stede var 11 andelseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 11 stemmeberettigede.

Vedtak:

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Sondre K. Røstgård ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Espen Utne Landgraff og Tor Ådne Hagesæther Myklebust valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet delvis dekket av opptjent egenkapital og det overskytende fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Andelseierne ønsket grunnet flere større saker i forrige styreperiode å doble styrehonoraret til kr. 40 000,-. Blant sakene styret har håndtert forrige periode er fasaderehabilitering og arbeidet etter brann i gården.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 40 000,-.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om:
Vedlikehold av bakgård

Skadedyrbekjempelse

Fasadeprosjektet

Brann

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år
Styreleder som har fullført sin periode: Espen Utne Landgraff

Espen Utne Landgraff stilte til gjenvalg for 2 år

Vedtak:
Espen Utne Landgraff ble valgt som styreleder for 2 år

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Styremedlem som har fullført sin periode: Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust

Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust stilte til gjenvalg

Vedtak:
Natalia Ushakova og Tor Ådne Hagesæther Myklebust ble valgt for 2 år

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Daniel Charles Hextall

Daniel Charles Hextall og Ludvig Hambro stilte til varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Daniel Charles Hextall og Ludvig Hambro ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.06

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Espen Utne Landgraff, for 2 år
Styremedlem, Tor Ådne Hagesæther Myklebust, for 2 år
Styremedlem, Natalia Ushakova, for 2 år
Varamedlem, Daniel Charles Hextall, for 1 år
Varamedlem, Ludvig Hambro, for 1 år

Protokoll for BORETTSLAGET NYE SANNERGT 21

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sondre Knudsen Røstgård (sign.)	13.04.2023
Protokollvitne	Tor Ådne Hagesæther Myklebust (sign.)	12.04.2023
Protokollvitne	Espen Utne Landgraff (sign.)	12.04.2023

BORETTSLAGET SANNERGATA 21

ORDENSREGLER

Andelseieren er i henhold til leiekonterakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

Tørking av tøy skal foretas på loft, det må ikke dryppe vann fra tøy, på loftsgulv.

Det er ikke tillatt å riste ,lufte og banke tepper, gangtøy, og sengetøy i trappegang, eller ut av vinduer.

Utlufting av leilighet skal ikke foregå mot felles oppgang.

Naboer må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/T.V. e.l.skal benyttes med hensyn, og avdempes etter etter kl.23.00
Støy fra sammenkomster, arbeid eller lignende skal ikke forekomme etter kl.23.00 Hvis det skal avholdes fest e.l.som antas å vare ut over kl.23.00, skal naboene i begge oppganger forhåndsvarsles skriftig ved oppslag på tavler.

Soppbefengt materiale/ved skal ikke bringes inn i kjellerboder.

Avfall skal sorteres, og legges i sine respektive kasser, pappesker og annen emballasje skal tråkkes sammen slik at plassen i kassen blir best mulig utnyttet.

Ved bruk av vaskemaskin, oppvaskmaskin som ikke er plassert på våtrom, må det utvises forsiktighet , slik at kostbare vannskader unngås.

Andelshaver skal sørge for lås på loft/kjellerbod.

Port og gangdører skal alltid være låst.Ved behov for ekstra nøkler , må styret varsles.

Det skal søkes borettslagets styre om hold av husdyr

Staking av sluk, og vasker besørges av andelseier, rørledninger unntatt.

Ved behov for lyspærer i kjellerboder, fås dette av portner.

enova

Energiattest



Adresse **Sannergata 21B, 0557 OSLO**	
Dato for energimerking **07.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-308346**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80565852**
Gårdsnummer **227**	Bruksnummer **339**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0401**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1897**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **65,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **65,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **151,35 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **151,35 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **10 294 kWh**



Sannergata 21B, 0557 OSLO

Detaljering

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

Sannergata 21B, 0557 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260318
Addresse	Sannergata 21 B		
Postnr.	0557	Sted	OSLO
Selgers navn	Sean Kristian Condon		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

10/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovasjon i 2024 utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

FDV av arbeid i forbindelse med totalrenovasjon i 2024. Dokumentene er mottatt fra forrige eier ved overtakelse i januar 2025.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Antar det ettersom leilighet ble totalrenovert.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Antar det ettersom leilighet ble totalrenovert.

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

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

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

Totalrenovasjon i 2024 utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Totalrenovasjon i 2024 utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovasjon i 2024 utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Totalrenovasjon i 2024 utført av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

Ny fasade og vinduer i 2022.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Fasadeeksperten. Denne info er hentet fra forrige eier sitt egenerklæringsskjema.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Totalrenovasjon i 2024 av Entreprenør Welin & Haneborg AS.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Totalrenovasjon i 2024 av Entreprenør Welin & Haneborg AS. Dokumenter mottatt fra forrige eier ved overtakelse i januar 2025.

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Problem med rotter i kjelleren ved innflytt i januar 2025. Borettslaget tok inn entreprenør for å utbedre grunnmur i kjeller og tette alle hull i veggen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 03.06.2026

Signert av *Sean Kristian Condon*

Initialer selger:
S C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):